

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Liisa Lonn

IFRS 16 RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUDATUSED
FINANTSARUANNETES

Magistritöö

Õppekava TARM, peaeriala majandusarvestus

Juhendaja: Monika Nikitina-Kalamäe, MA

Tallinn 2019

Deklareerin, et olen koostanud töö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 13190 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Liisa Lonn

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 163505TARM

Üliõpilase e-posti aadress: liisa.lonn@gmail.com

Juhendaja: Monika Nikitina-Kalamäe, MA:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	4
LÜHENDITE LOETELU.....	5
SISSEJUHATUS	6
1. 2018. AASTAL KEHTIVA RENDISTANDARDI ÜLEVAADE JA PUUDUSED	8
1.1. Rendi mõiste ja rendiarvestuse ajalugu	8
1.2. IAS 17 „Rendid“	11
1.3. Standardi IAS-ga 17 kaasnevad tõlgendused	20
1.4. Kriitika ja puudused IAS 17 suhtes	23
2. 2019. AASTAL JÕUSTUV STANDARD IFRS 16 „RENDID“	26
2.1. Eesmärk, rakendamine, ülesehitus ja mõisted	26
2.2. Peamised põhimõtted.....	28
2.3. Mõju rentniku ja rendileandja finantsaruannetele	30
3. 2018. AASTAL KEHTIVA RENDISTANDARDI VÕRDLUS 2019. AASTAL JÕUSTUVA STANDARDIGA IFRS 16 „RENDID“	39
3.1. Eesmärgid, rakendamine, ülesehitus ja mõisted	39
3.2. Nõuded rentide kajastamisele rentniku ja rendileandja seisukohast, avalikustamise nõuded	42
3.3. Näide mõjust finantsaruannetele	43
KOKKUVÕTE	50
SUMMARY	52
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	54
LISAD	58
Lisa 1. IAS 17 § 4 terminid ja nende definitsioonid.....	58
Lisa 2. Avalikustamise nõuded kapitalirendi ja kasutusrendi korral rentniku seisukohast	61
Lisa 3. Avalikustamise nõuded kapitalirendi ja kasutusrendi korral rendileandja seisukohast.....	62
Lisa 4. IFRS 16 lisa A terminid ja nende definitsioonid	63
Lisa 5. Avalikustamise nõuded rentniku ja rendileandja seisukohast	66

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärk on välja selgitada IFRS 16 „Rendid“ rakendamisega kaasnevat mõju rentnike ja rendileandjate finantsaruannetele. Uurimisprobleemi lahendamiseks analüüsiti rentide kajastamise nõudeid finantsaruannetele 2018. aastal kehtiva rendistandardi IAS 17 „Rendid“ ja sellega kaasnevate tõlgenduste raames ning uues rendistandardis IFRS 16 „Rendid“. Lisaks uuriti, millised on avalikustamise nõuded IAS-s 17 ja IFRS-s 16. Magistritöö autor leidis, et uus rendistandard toob endaga kaasa muudatusi finantsaruannetes. Põhiline muudatus seisneb rentniku aspektist erisuse kaotamises kasutus- ja kapitalirentide vahel, mis IFRS 16 alusel põhineb vara kasutusõigusele. Kui rentnikul on alusvara kasutusõigus, on tal kohustus kapitaliseerida alusvara ning sellega kaasnev rendikohustus. Jõuti järeldusele, et uue rendistandardi IFRS 16 rakendamine mõjutab rentnike finantsseisundi aruannet, kasumiaruannet ja rahakäibe aruannet. Rendileandja jaoks pole muutused olulised. IFRS 16 rakendamisega kaasnevad ka uued avalikustamise nõuded.

Märksõnad: IFRS 16 „Rendid“, IAS 17 „Rendid“, kasutusrent, kapitalirent, vara kasutusõigus

LÜHENDITE LOETELU

AICPA – Ameerika Ühendriikide Vandeaudiitorite Instituut (*American Institute of Certified Public Accountants*)

APB – Arvestusprintsiipide Nõukogu (*Accounting Principles Board*)

ARB 38 – *Accounting Research Bulletin* nr 38 „Rentniku finantsaruannetes pikaajaliste rentide avalikustamine

ARS 4 – *Accounting Research Study* nr 4 „Rentide kajastamine finantsaruannetes“

ASR – *Accounting Series Release*

CAP – Raamatupidamisprotseduuride Komisjon (*Committee on Accounting Procedures*)

EKSS – Eesti keele seletav sõnaraamat

FASB – Ameerika Ühendriikide Finantsarvestuse Standardite Nõukogu (*Financial Accounting Standard Board*)

IAS 17 – rahvusvaheline raamatupidamisstandard nr 17 „Rendid“

IASB – Rahvusvaheline Arvestusstandardite Nõukogu (*International Accounting Standards Board*)

IASC – Rahvusvaheline Arvestusstandardite Komitee (*International Accounting Standards Committee*)

IFRIC – IFRS Tõlgendamise Komisjon (*IFRS Interpretations Committee*)

IFRIC 4 – IFRIC tõlgendus nr 4 „Kindlaks tegemine, kas kokkulepe hõlmab renti“

IFRS 16 – rahvusvaheline finantsaruandlusestandard nr 16 „Rendid“

SEC – Ameerika Ühendriikide Väärtpaberi- ja Börsikomisjon (*U.S. Securities and Exchange Commission*)

SIC – Standardite Tõlgendamise Komisjon (*Standard Interpretations Committee*)

SIC 15 – SIC tõlgendus nr 15 „Kasutusrent – stiimulid“

SIC 27 – SIC tõlgendus nr 27 „Juriidiliselt rendilepingutena vormistatud tehingute sisu hindamine“

SISSEJUHATUS

Rahvusvaheline Arvestusstandardite Nõukogu (IASB – *International Accounting Standards Board*) andis 2016. aasta alguses välja uue rahvusvahelise finantsaruandlusestandardi nr 16 „Rendid“ (edaspidi „IFRS 16“), mis rakendatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele majandusaastatele. IFRS 16 varasem rakendamine on lubatud, kui ettevõtte on rakendanud ka IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“. IFRS 16 asendab rahvusvahelise rendistandardi IAS 17 „Rendid“ (edaspidi „IAS 17“) ja sellega kaasnevad tõlgendused. IFRS 16 kasutuselevõtmine on oluline ettevõtete jaoks, kes koostavad oma majandusaasta aruandeid lähtuvalt rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest. Varasemad uuringud on käsitlenud rendiarvestuse muutuseid rentniku seisukohast ja milline on nende mõju börsiettevõtetele, kuid käesoleva magistritöö lähenemine on uudne, sest fookuses on ka rendileandja, tähelepanu on pööratud definitsioonidele ning töö autor on kasutanud analüüsi käigus rohkem viimastel aastatel avaldatud teadusartikleid, mis käsitlevad rendistandardi muutuseid.

Magistritöö eesmärk on välja selgitada IFRS 16 rakendamisega kaasnevate muudatuste mõju rentnike ja rendileandjate finantsaruannetele. Uurimisküsimuseks on, kas IFRS 16 toob endaga kaasa täiesti uue lähenemise rendiarvestuseks või pigem on uus rendistandard sarnane 2019. aastani kehtiva rendistandardiga IAS 17 ja selle tõlgendustega. Sellele vastuse leidmiseks on vajalik analüüsida standardite eesmärke, rakendusala, ülesehitust, termineid, peamisi põhimõtteid ning rentide kajastamist rentnike ja rendileandjate finantsaruannetes. Lisaks selgitab autor välja, millised on muutused avalikustamisnõuetes seoses IFRS 16 rakendamisega.

Esimene peatükk koosneb kolmest alapeatükist, kus esimeses tuuakse välja erinevad rendi mõiste käsitlused ning lühiülevaade rendiarvestuse ajaloolisest taustast. Teine osa keskendub 2018. aastal kehtivale rendistandardile IAS 17, mis asendub 2019. aastast IFRS-ga 16. Tuuakse välja, milline on standardi eesmärk, millele see rakendub, kuidas see on üles ehitatud ning millised on standardi kontekstis olulised terminid ja definitsioonid. Lisaks käsitletakse peamiseid põhimõtteid ning millised on nõuded rentnike ja rendileandjate finantsaruannetele. IAS 17 nõuetest lähtuvalt on

autor koostanud näited, kuidas kajastada kapitali- ja kasutusrente rentnike ning rendileandjate finantsaruannetes. Teises osas antakse ülevaade IAS 17 avalikustamismõuetest ning IAS-ga 17 kaasnevatest tõlgendustest, kus tõlgendamiskomisjon on selgitanud, kuidas käituda juhtudel, kui standard võimaldab erinevaid arvestusviise. Esimese peatüki lõpetab ülevaade erinevate autorite kriitikast IAS 17 kohta.

Teine peatükk keskendub uuele rendistandardile IFRS 16. Teise peatüki ülesehitus on sarnane esimese peatüki teise osaga, kus esiteks tuuakse välja standardi eesmärk, rakendusala, ülesehitus ja olulisemad mõisted. Teisena käsitletakse standardi peamiseid põhimõtteid ning millisel juhul tuleb rakendada uut rendistandardit. Kolmandas osas vaadatakse, millised on rentniku ja rendileandja jaoks nõuded rentide kajastamisel finantsaruannetes ning vastavalt sellele on töö autor koostanud näited rentnike ja rendileandjate seisukohast. näited kajastamiseks. Viimaseks tuuakse välja avalikustamise nõuded. Peatüki lõpus on toodud ülevaade artiklitest, milles on analüüsitud kapitaliseerimise mõju ettevõtete finantsseisundile ja olulisematele finants-suhtarvudele.

Töö viimases ehk kolmandas peatükis tuuakse välja võrdlus kehtiva rendistandardi IAS 17 ja uue standardi IFRS 16 vahel. Omavahel võrreldakse standardite eesmärke, rakendusala, ülesehitust ja tuuakse välja muutused terminite loetelus. Samuti tuuakse välja erinevused peamiste põhimõtete vahel ja millised on muutused avalikustamise nõuetes. Peatüki lõpus tuuakse näide, kus autori koostatud näidisülesande põhjal võrreldakse rentide kajastamise viise finantsaruannetes IFRS 16 ja IAS 17 rakendamisel peamiselt rentniku seisukohast. Lisaks toob autor välja ka IFRS 16 rakendamise võimalikku mõju käsitlevad artiklid ning eelneva analüüsi ja artiklite põhjal järeldused IFRS 16 rakendamisega kaasnevate muudatuste kohta.

1. 2018. AASTAL KEHTIVA RENDISTANDARDI ÜLEVAADE JA PUUDUSED

Alljärgnevalt on välja toodud rendi mõiste ja lühiülevaade rendiarvestuse ajaloost kuni 2019. aastani kehtiva rendistandardi ning sellega kaasnevate tõlgenduste peamised põhimõtted. Peamiselt keskendutakse standardile IAS 17 ning peatüki lõpus on välja toodud antud rendistandardi puudused.

1.1. Rendi mõiste ja rendiarvestuse ajalugu

Eesti keele seletavas sõnaraamatus (EKSS) on termin „rent“ defineeritud kahel viisil: 1) „kinnisvara ajutine kasutamine kokkulepitud lepinguga määratud tingimustel, rendivahekord“ ja 2) „tasu sellise kasutamise eest; omaniku tulu rentnikule kasutada antud vara eest“ (EKSS 2009 *sub* rent). Selle definitsiooni kohaselt on oluline, et rent on seotud konkreetse lepinguga ning selle eest makstakse või saadakse tasu, kuid see ei anna siiski ammendavat selgitust rendi mõistele.

Majandusarvestuse ja rahanduse alastes sõnastikes ja leksikonides on defineeritud termin „rent“ sarnaselt Eesti keele seletava sõnaraamatuga, aga on ka erinevusi, mida on oluline autori arvates välja tuua. Näiteks on arvestusalases sõnastikus defineeritud „rent“ kui kirjalik leping, mille alusel renditakse hoonet, maad või seadmeid teatud perioodiks tasu eest (Dictionary of accounting 1992 *sub* lease). Selline definitsioon on sarnane EKSS-s välja toodule. Rahandusealane sõnastik selgitab rendi terminit kui lepingulist kokkulepet, mille tulemusena rentnik kasutab rendileandjale kuuluvat vara perioodiliste maksete eest, mille tulemuseks võib sisuliselt olla rentimine või järelmaks. Lisaks on välja toodud, et rendi üks peamisi võimalusi on investeringult saadavate maksusoodustuste edasikandumine osapoolte vahel. (The handbook of International finance terms 1997 *sub* lease) Kuigi Eestis makstatakse tulumaksuga vaid väljamakseid omakapitalist, siis pole see Eesti kontekstis oluline, aga see on oluline välismaiste ettevõtete jaoks, kelle jaoks võivad maksusoodustused olla peamiseks motivatsiooniks, miks kasutada rentimist. Rahandusealases sõnastikus on termin „*leasing*“ (eesti k „rentimine“) defineeritud kui kokkulepe vara omaniku

(rendileandja) ja teise osapoole (rentnik) vahel, millega antakse õigus kasutada vara kindlaksmääratud perioodil kindlaksmääratud tasu eest. Samuti on välja toodud, et rentimisega võivad kaasneda maksusoodustused, kuna rendileandja võib saada soodustust depretsatsioonini või investeeringutoetustelt, mis võidakse edasi kanda rentnikule. Rentimine võib tegelikult olla kui järelmaks, kuna rendiperioodi lõpuks võib vara omandiõigus rentnikule üle minna väikse tasu eest ja seetõttu võib olla nendevaheline piir ebaselge. Lisaks on definitsioonis välja toodud tõik, et rentimine on bilansivälise rahastuse vorm. (The Penguin international dictionary of finance 1995 *sub* leasing). Seda on oluline rõhutada, kuna rendilepingute kajastamine bilansiväliselt on olnud peamiseks probleemiks rentide kajastamisel ning see oli üks ajend uue rendistandardi loomiseks ja kasutusele võtmiseks.

Pärast sajandivahetust ilmunud kirjanduses pole definitsioonid väga muutunud ning rentimine rentniku seisukohast kujutab endast õigust kasutada kindlaks määratud varaobjekti ning kohustust selle eest tulevikus tasuda. Küsimus on, kas selline õigus ja kohustus vastavad ka vara ja kohustiste definitsioonile, mistõttu peaks neid omakorda kajastama finantsseisundi aruandes. Kui jah, siis on tegemist kapitalirendi tingimustega ja sellele vastav kohustus tuleb kajastada. Kui ei, on tegemist kasutusrendiga ja bilansivälise arvestusega, mistõttu rentnik finantsseisundi aruandes vastavat kohustist ei näita. (The Blackwell encyclopedia of management 2005 *sub* leasing) Alver, Alver (2011) eestikeelses leksikonis on „liising“ defineeritud kui lepinguline suhe kahe osapoole ehk rendileandja ja rentniku vahel, kus esimene annab rendiperioodi jooksul teisele kasutada oma vara rendimaksete eest. Liising on eesti keeles kasutusel sama tähendusega kui „rent“ ja „rentima“, mida käesoleva töö autor ka edaspidi kasutab. Liisingu ajalugu ulatub ajas kaugemale ning esimesed märgid renditegevusest on ajaloolaste arvates juba enne meie ajaarvamist Sumerite riigist. Esimene registreeritud rendiettevoite on *Birmingham Wagon Company*, mis registreeriti 1855. aastal Inglismaal, kuid renditegevus hoogustus II maailmasõja ajal ning sellele järgnenud perioodil. 1992. aastal tehti Eestis esimesed kaks liisingulaadset tehingut ning 1993. aastal toimus üks esimestest suurematest tehingutest, kus Hansapank ja Tulika Takso sõlmisid kapitalirendilepingu 20 sõiduauto rentimiseks. (Majandusarvestus ja rahandus: leksikon, I 2011 *sub* liising) Kuna renditegevusel on pikk ajalugu ning kiire areng selles toimus 20. sajandil, siis on oluline anda ülevaade ka rendiarvestuse reguleerimisest rahvusvahelisel tasemel.

Esimese rendiarvestust reguleeriv raamatupidamise baasdokument anti välja 1949. aastal. Selleks oli *Accounting Research Bulletin* nr 38 „Rentniku finantsaruannetes pikaajaliste rentide avalikustamine“ (edaspidi „ARB 38“), mille autoriks oli Raamatupidamisprotseduuride Komisjon

(CAP – *Committee on Accounting Procedures*). Kuna juba tol ajal oli mureks, et ettevõtted ei kajastanud korrektselt enda kohustisi, siis CAP nõudis, et olulised pikaajalised rendid oleksid avalikustatud finantsaruannetes ja nende lisades, sh iga-aastased rendimaksed; periood, mille jooksul renti makstakse ning kõik kaasnevad kohustused või antud garantiid. Selline avalikustamise nõue oli terve rendiperioodi kohta ja lisainformatsiooni avaldamine oluliste müügi- ja renditehingute kohta rendiperioodi alguses. ARB 38 ei rakendunud lühiajalistele rentidele. 1962. aastal andis Ameerika Ühendriikide Vandeaudiitorite Instituut (AICPA – *American Institute of Certified Public Accountants*) välja *Accounting Research Study* nr 4 „Rentide kajastamine finantsaruannetes“ (edaspidi „ARS 4“). ARS 4 autor John H. Myers väitis, et rendid kujutavad endast õigust kasutada vara, kuigi need ei pruugi olla kooskõlas omandiõigusega. See tähendab, et rendilepinguga saadud õiguseid loetakse varaks isegi siis, kui rendiperiood on lühiajaline. Myers nimetas seda vara kasutusõiguse meetodiks ning soovitas, et kõik rendimaksed oleksid kajastatud finantsseisundi aruandes tuleviku rahavoogude diskonteeritud väärtuses ja rendileandja vara kasutusõiguse üleminek oleks kajastatud materiaalse põhivara asemel nõuete real. (Information ... 2018)

Pärast ARS 4 ilmumist andis Arvestusprintsipiide Nõukogu (APB – *Accounting Principles Board*), mille eelkäijaks oli CAP, välja dokumendid enda seisukohtadega (inglise keeles *opinion*) (Information ... 2018; Chatfield, Vangermeersch 1996). Nende peamine idee oli ostumeetodi rakendamine vara kasutusõiguse meetodi asemel, mida soovitati ARS-s 4. Ostumeetodi põhimõte on rentide kajastamine juhul, kui need on võrdväärset ostutehinguga ning rentnikule kandub vara omandiõigus üle rendiperioodi lõpuks või tal on võimalik renditav vara soetada väikese tasu eest. Sellised rendid peab rentnik kapitaliseerima. Aastatel 1972 ja 1973 andis Ameerika Ühendriikide Väärtpaberi- ja Börsikomisjon (SEC – *U.S. Securities and Exchange Commission*) välja 3 erinevat *Accounting Series Release* (edaspidi „ASR“) väljaannet ASR nr 132, 141 ja 147. Ükski nendest ei kujutanud endast uut meetodit, kuidas rentide üle arvestust pidada, pigem täiendasid ja selgitasid need varem kehtestatud nõudeid. 1974. aastal andis Ameerika Ühendriikide Finantsarvestuse Standardite Nõukogu (FASB – *Financial Accounting Standard Board*), mille eelkäija on omakorda APB (Chatfield, Vangermeersch 1996), välja arutelu memorandum (inglise keeles *discussion memorandum*), kus toodi välja viis võimalikku meetodit, mille järgi rendiarvestust pidada (Information ... 2018):

- 1) ostumeetod – sisulisi muudatusi võrreldes varem välja antud nõuetega ei tehtud;
- 2) juriidilise võlgnevuse meetod – rendid kapitaliseeritakse, kui selleks annab põhjuse puhtalt juriidiline asjaolu;

- 3) vara kasutusõiguse meetod – sama meetod, mis toodi välja ARS-s 4;
- 4) kohustise meetod – rendid kapitaliseeritakse, kui rendikohustus toob endaga kaasa kajastatava kohustise, isegi kui see ei ole juriidiline võlgnevus;
- 5) täideviiva lepingu meetod – rendileping on täideviiv leping, kui ükskõik millisel ajahetkel lepingu mõlemad osapooled ei täida lepingust tulenevaid tingimusi. Selle meetodi puhul tavapäraselt rente ei kapitaliseerita, kuid seda tehakse juhul, kui üks osapooltest ei täida lepingu tingimusi.

Aasta hiljem andis FASB välja rendiarvestusestandardi projekti (inglise keeles *exposure draft*), kus eelpool väljatoodud rendiarvestuse meetoditest esitati kaks võimalust rendiarvestuseks, millest esimene oli kombinatsioon vara kasutusõiguse ja kohustise meetodist ning teiseks ostumudel. 1976. aastal välja antud projektis jäi FASB peamiselt ostumudeli juurde ning rentnik kajastas rendid finantsseisundi aruandes juhul, kui renditava varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks rentnikule üle, rentnikul on võimalus osta vara odavalt, rendiperiood katab 75% või rohkem vara eeldatavast majanduslikust elueast ning rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus on 90% või rohkem renditava vara õiglasest väärtusest. Samal aastal andis FASB välja ka standardi nr 13 „Rendiarvestus“, mis reguleeris rendiarvestust Ameerika Ühendriikides ning Rahvusvaheline Arvestusstandardite Komitee (IASC – *International Accounting Standards Committee*) andis välja rendistandardi projekti nr 19 „Rendiarvestus“, mis põhines rendistandardil nr 13 „Rendiarvestus“. 1982. aastal andis IASC välja oma rahvusvahelise raamatupidamisstandardi nr 17 „Rendid“, kus peamised põhimõtted jäid samaks juba 1976. aastal välja antud projektiga, kuid põhiline muutus oli, et 75% majanduslikust elueast oli asendatud enamusega majanduslikust elueast ning 90% rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtusest on asendatud sisuliselt enamusega renditava vara õiglasest väärtusest. (*Ibid.*) Lühiülevaade rendiarvestuse kujunemisest näitab, et 2018. aastal kehtiva rendiarvestuse standardi peamised põhimõtted on peaaegu 50 aastat vanad ning kuigi rendiarvestuse standardit on vahepeal täiendatud ja muudetud, siis pole see olnud piisav ning IFRS 16 toob kaasa rentide kapitaliseerimise, mida J. H. Myers pakkus välja juba 1962. aastal.

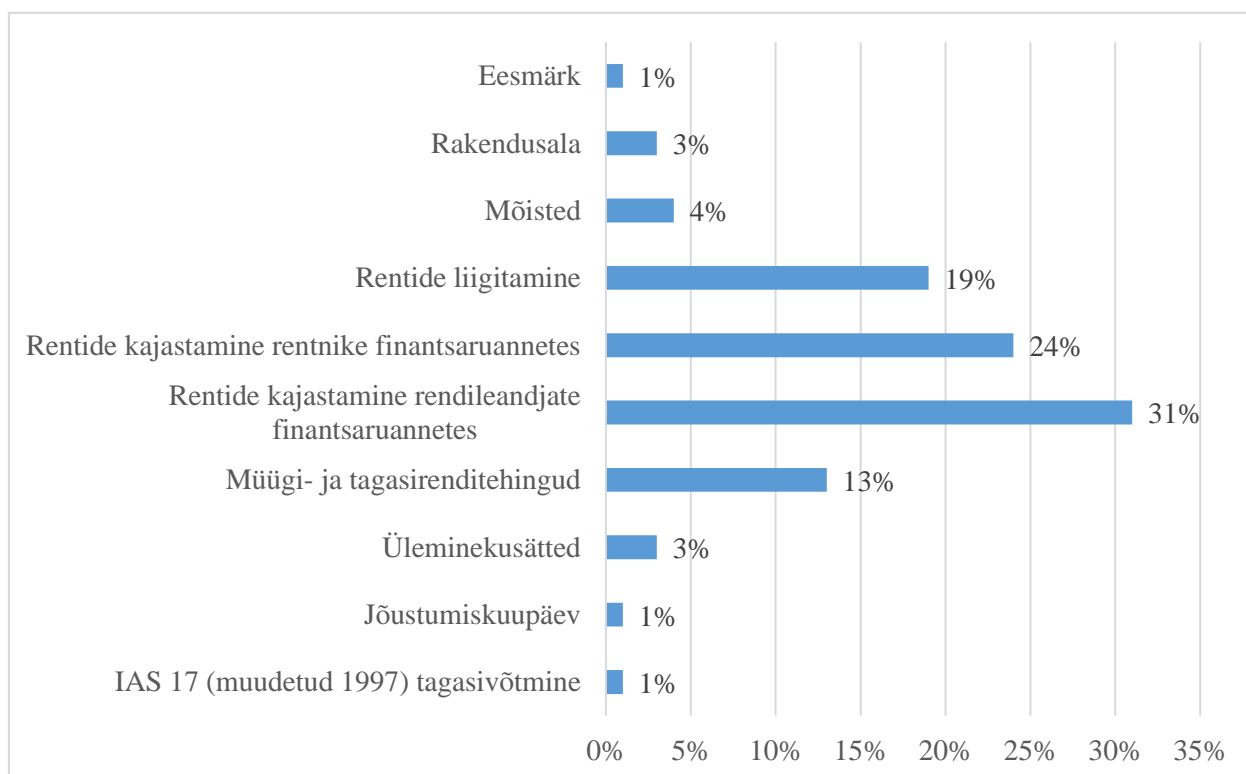
1.2. IAS 17 „Rendid“

Rahvusvahelise raamatupidamisstandardi nr 17 „Rendid“ eesmärk on kirjeldada raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja avalikustamise nõudeid nii rentniku kui ka rendileandja seisukohast. Rendid peavad olema klassifitseeritud kui kapitalirendid või kasutusrendid. IAS 17, mis kehtib

2018. aastal, anti välja 2003. aasta detsembris ning on rakendatav alates perioodidest, mis algasid 1. jaanuaril 2005 või hiljem. (IAS 17 ... 2018)

IAS 17 rakendub kõikidele rendilepingutele, välja arvatud lepingutele, mis käsitlevad mineraale, naftat, maagaasi või sarnaseid mittetaastavaid maavarasid ning litsentsilepinguid, mis on seotud filmide, videote, teatrilavastuste, käsikirjade, patentide, autoriõiguste ja muude sarnaste objektidega. IAS 17 ei rakendata samuti selliste renditud varade puhul, kus rentnik on rendile võtnud kinnisvara, mida kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna või vara, mida kajastatakse bioloogilise varana ning rendileandja on välja rentinud kasutusrendi tingimustes kinnisvarainvesteeringu või bioloogilised varad (sellistel juhtudel rakendub vastavalt IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“ või IAS 41 „Põllumajandus“). (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 2)

IAS 17 koosneb 70 paragrahvist, mis on jaotunud järgmiselt: eesmärk, rakendusala, mõisted, rentide liigitamine, rentide kajastamine rentnike finantsaruannetes, rentide kajastamine rendileandjate finantsaruannetes, müügi- ja tagasirenditehingud, üleminekusätted, jõustumiskuupäev, IAS 17 (muudetud 1997) tagasivõtmine. Standardi ülesehitust paragrahvide lõikes ja protsentuaalne osatähtsus on välja toodud joonisel 1.



Joonis 1. IAS 17 ülesehitus paragrahvide lõikes ja protsentuaalne osatähtsus
Allikas: Autori koostatud EK määrus 1126/2008 IAS 17 alusel

Vastavalt joonisele 1 on rendistandardi IAS 17 põhiline osa rentide kajastamine finantsaruannetes ning rentide liigitamine, need paragrahvid moodustavad 74% standardi paragrahvide koguarvust. 13% moodustab müügi- ja tagasirenditehingud ning ülejäänud 13% moodustavad eesmärk, rakendusala, mõisted, üleminekusätted, jõustumiskuupäev ning IAS 17 varasema versiooni tagasivõtmine.

Käsitlemaks IAS 17 rendiarvestuse põhimõtteid, on esmalt oluline mõista standardis välja toodud termineid ja nende definitsioone. Täielik nimekiri IAS-is 17 välja toodud terminitest on esitatud lisas 1. Olulisemad definitsioonid on IAS 17 kontekstis (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 4):

- kapitalirent – rent, millega kantakse rentnikele üle kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved;
- kasutusrent – „rent, mis ei ole kapitalirent“.

Lihtsalt kapitalirendi definitsioonile toetudes pole võimalik tuvastada, kas tegemist on kapitalirendiga või mitte. Kasutusrendi definitsioon on samuti lakooniline ning ei anna rentnikule või rendileandjale ainult definitsioonile toetudes võimalust otsustada, mis tüüpi rendiga on tegemist. Selle välja selgitamiseks on teatud tingimused, mis on välja toodud käesoleva alapeatüki järgmises lõigus. „Rendimaksete miinimumsumma“ on rendimaksed, mida rentnik peab rendiperioodi jooksul tasuma ja garanteeritud lõppväärtus (summa, mida rentnik on rendileandjale garanteerinud rendiperioodi lõppedes). „Rendileandja netoinvesteering“ on rendileandjale makstavate rendimaksete miinimumsumma ja lisaks garanteerimata lõppväärtuse (rentnik ei garanteeri teatud summat rendiperioodi lõppedes) diskonteeritud väärtus. „Rendiperiood“ on aeg, millal rentnik vara rendib ning lisaks perioodid, millal rentnikul on võimalik pärast rendiperioodi rentimist jätkata, kui rentnik on selles piisavalt kindel lepingu jõustumisel. (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 4) Rendiperioodiks võib olla näiteks 10 aastat, aga rentnikul on võimalus vastavalt lepingule pikendada lepingut viieks aastaks ja ta on lepingu sõlmimisel kindel, et ta seda teeb, siis on rendiperioodi pikkuseks 15 aastat.

Rent klassifitseeritakse rendiperioodi alguses (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 13). IAS 17 peamine põhimõte on rendilepingute sisu ülemuslikkus vormi üle ning tavapäraselt klassifitseeritakse rent kapitalirendiks, kui (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 10):

- 1) rendiperioodi lõpuks läheb renditava vara omandiõigus rentnikule üle;
- 2) rentnikul on võimalik rendiperioodi lõpus soetada renditav objekt odavamalt kui on selle õiglane väärtus;

- 3) rendiperiood on enamuse varaobjekti majanduslikust elueast;
- 4) rendilepingu alguses on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur kui varaobjekti õiglase väärtus ja/või
- 5) rentniku poolt renditav vara on nii spetsiifiline, et ainult tema saab seda oluliselt muutmata kasutada.

Kui üks või mõni nendest tingimustest on täidetud, on tegemist kapitalirendiga. Juhul, kui eeltoodud tingimused on täitmata, aga rent vastab mõnele järgmisena esitatud olukorrale, on tegemist ikkagi kapitalirendiga. Need olukorrad on kui rentnik (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 11):

- 1) saab rendilepingu katkestada ja kannab rendiandjale katkestamisega seotud kahjud;
- 2) kannab renditava varaobjekti lõppväärtuse õiglase väärtuse kõikumisest tulenevad tulumikadumi ise ja/või
- 3) saab jätkata pärast rendiperioodi lõppu rentimist turuhinnast madalama hinnaga.

Eelpool toodud tingimused sisaldavad endas küllaltki palju ebamäärasust, kuna standard ei sätesta konkreetset, mida tähendab enamuse majanduslikust elueast või kui suur osa on peaaegu sama suur õiglase väärtusega. See annab rendilepingu mõlemale osapoolale vabaduse manipuleerida lepingu tõlgendustega nii, et rendi võib kajastada kasutusrendina. Näitena võib tuua lennundussektori, kus lennufirmad kasutavad lennukeid, millest enamuse on renditud ning vähesed on nende enda omandis. See tähendab, et vaid väike osa lennukitest kajastatakse põhivarana ning ülejäänud kasutusrendi tingimustel. Türgi autorid M. Öztürk ja M. Serçemelib on välja toonud, et Türgi lennundusettevõtte Pegasus oli 31. detsembril 2015 seisuga kajastanud finantsseisundi aruandes 28 lennukit põhivarana, millest kolm oli nende omandis ning 25 renditud kapitalirendi tingimustel. 39 lennukit oli kajastatud kasutusrendi tingimustel (Öztürk, Serçemelib 2016). See tähendab, et üle poole lennukitest oli renditud kasutusrendi tingimustel ning need ei kajastunud ettevõtte finantsseisundi aruandes ning ettevõtte näitas vaid nendega seotud rendikulu kasumiaruandes.

Kui rendileping sisaldab nii maale kui hoonetele omaseid komponente, siis sellisel juhul peab ettevõtte eraldi hindama igat komponenti, kas see on kapitali- või kasutusrent vastavalt ülalpool toodud kaheksale kriteeriumile. Hindamaks, kas maa rent on kapitali- või kasutusrent, on oluline aspekt, et maa on tavaliselt piiramatult majandusliku elueaga ning rendiperiood ei pruugi selle tõttu moodustada enamusest majanduslikust elueast ning maa rentimine võib muude tingimuste mittetäitmisel olla kasutusrent. Määramaks, kas maa ja hoonete rent on kapitali- või kasutusrent,

jaotatakse maa- ja hoonete komponentide vahel rendimaksete miinimumsumma proportsionaalselt renditavate komponentide omandiõiguse aluseks oleva vara vastava õiglase väärtusega. Selle selgitamiseks võib tuua näite, kus rendi jõustumise kuupäeval on maa õiglase väärtus 100 000 eurot ja hoonete väärtus 60 000 eurot ning rendimaksete miinimumsumma on kokku 158 000 eurot. See tähendab, et maa rendimaksete miinimumsumma on 62,5% 158 000 eurost ehk 98 750 eurot ja hoone rendimaksete miinimumsumma 59 250 eurot. Kui rendimaksete miinimumsumma on peaaegu sama suur kui õiglase väärtus, siis on tegemist kapitalirendiga nagu eeltoodud näites maa- ja hoonete komponentidega. Kui aga rendimaksete miinimumsumma on 120 000 eurot, siis maa rendimaksete miinimumsumma on 75 000 eurot ja hoonete 45 000 eurot, mis tähendab, et nii maa- kui hoonete komponent tuleb kajastada kasutusrendina. Juhul, kui maa-komponendi rent on ebaolulises summas, siis võib maad ja hooneid käsitleda kui ühte objekti ning vastavalt sellele liigitada kapitali- või kasutusrendiks. Kui rentnik on maa ja hooned klassifitseeritud kui kinnisvarainvesteering (vastavalt IAS-le 40 „Kinnisvarainvesteeringud“) ja kasutatakse õiglase väärtuse meetodit, pole maa- ja hoonete komponentide hindamine vajalik. (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 15A, 16-18)

Rentide kajastamisel rentniku finantsaruannetes tuleb rakendada järgmiseid põhimõtteid. Rentnik kajastab rendiperioodi alguses finantsseisundi aruandes kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kohustise rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses või vara õiglases väärtuses, kui see on madalam. Rendimaksete miinimumsumma tuleb jaotada kaheks: põhiosa makse, mida kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustise lõppväärtuse vähendusena ning intress, mida kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna ning jaotatakse rendiperioodi suhtes nii, et iga eraldiseisva osaperioodi jooksul oleks intressimäär kohustise lõppväärtuse suhtes sama kogu rendiperioodi vältel. Rentnik amortiseerib renditavad varaobjektid kapitalirendi puhul sarnaselt talle kuuluvate varadega. Kui rentnik pole kindel, kas rendiperioodi lõpuks kandub temale üle renditava varaobjekti omandiõigus, siis amortiseerib ta renditav varaobjekt rendiperioodi või vara kasuliku eluea jooksul täielikult (olenevalt sellest kumb neist perioodidest on lühem). (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 20, 25, 27) Illustreerimaks kapitalirendi kajastamist rentniku finantsaruannetes rendiperioodi alguses ja edaspidi, on autor koostanud järgmise näite.

Näide 1. Ettevõtte rendib masina, mille majanduslik eluiga on 20 aastat, aga rendiperiood 5 aastat. Rendimaksed on 12 000 eurot aastas, mis tasutakse iga rendiperioodi alguses. Pärast rendiperioodi lõppu ei lähe vara omandiõigus üle rentnikule ega rentnikul ole ka võimalust seda turuhinnast (mis võrdub õiglase väärtusega) odavamalt soetada. Masina turuhind rendilepingu alguses on

55 000 eurot ja intressimäär 5%. Rendiperioodi algus on 1. jaanuar 2017. Rendiperioodi alguses on vaja rentnikul arvutada rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus ning selles summas kajastada rendikohustis. Autor on koostanud tabeli 1, kus on näha rendimaksed, nende põhiosa, intress ja finantsseisundi aruandes kajastatav kohustis.

Tabel 1. Rentniku kapitalirendi maksegraafik (eurodes)

Kuupäev	Rendimakse	Rendimakse põhiosa	Intress (5%)	Kohustis
01.01.2017	0	0	0	54 551
01.01.2017	12 000	12 000	0	42 551
01.01.2018	12 000	9872	2128	32 679
01.01.2019	12 000	10 366	1634	22 313
01.01.2020	12 000	10 884	1116	11 429
01.01.2021	12 000	11 429	571	0

Allikas: Autori arvutused

Kuigi masina omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõpus rentnikule üle, rentnikul pole võimalik seda odavamalt soetada, rendiperiood pole enam masina majanduslikust elueast ning masin on mittespetsiifiline, aga kuna rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus on peaaegu sama, mis vara turuhind, siis on tegemist kapitalirendiga, mis tuleb finantsseisundi aruandes kajastada. Kohustis 1. jaanuaril 2017 on 54 551 eurot, mille saamiseks on korrutatud rendimakse summa avanssannuitedi nüüdisväärtuse teguriga. Intressi arvutamisel on kasutatud kohustise jääki, mis väheneb rendiperioodi jooksul rendimaksete põhiosa võrra. Järgnevalt on toodud tabelid 2 ja 3, kus on väljavõtted rentniku finantsseisundi aruandest ja kasumiaruandest rendiperioodi jooksul.

Tabel 2. Väljavõtted rentniku finantsseisundi aruandest kapitalirendi korral (eurodes)

Kuupäev	Vara	Kohustised
01.01.2017	54 551	54 551
31.12.2017	43 641	42 551
31.12.2018	32 731	32 679
31.12.2019	21 821	22 313
31.12.2020	10 911	11 429
31.12.2021	0	0

Allikas: Autori arvutused

Tabelist 2 on näha, et rentnik kajastab kapitalirendi tingimustel renditud masinat nii vara kui ka kohustisena. Vara võetakse arvele rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses ning

amortiseeritakse lähtudes asjaolust, et masina rendiperiood on 5 aastat ning kasutatakse lineaarset depretsiatsioonimeetodit. Rentnik ei ole garanteerinud rendileandjale renditava vara jääkmaksumust. Kohustisena kajastatud summad vähenevad igal perioodi vastavalt rendi põhiosa maksetele. Järgnevas tabelis 3 on näha väljavõtte rentniku kasumiaruandest ning kuidas rentnik kajastab rendiperioodil intressi- ja depretsiatsioonikulu.

Tabel 3. Väljavõtted rentniku kasumiaruandest kapitalirendi korral (eurodes)

Periood	Intressikulu	Depreetsiatsioonikulu
01.01–31.12.2017	2128	10 910
01.01–31.12.2018	1634	10 910
01.01–31.12.2019	1116	10 910
01.01–31.12.2020	571	10 910
01.01–31.12.2021	0	10 911

Allikas: Autori arvutused

Kasumiaruande väljavõttest on näha, et rentnik kajastab rendiperioodil intressikulu ja depretsatsioonikulu. Intressikulu on välja toodud ka tabelis 1. Depreetsioonikulu on arvatud järgmiselt: rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus 54 551 eurot on jagatud rendiperioodiga 5 aastat. Viimasel aastal kajastab rentnik vaid depretsatsioonikulu.

Kasutusrendi korral näitab rentnik kasumiaruandes rendimakseid rendiperioodi jooksul lineaarse kuluna (seda juhul, kui ei eksisteeri muud süstemaatilist alust, mille põhjal saab paremini kajastada saadud hüvede ajalist jaotumist) (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 33).

Näide 2. Ettevõtte rendib masina, mille majanduslik eluiga on 10 aastat, aga rendiperiood on 5 aastat. Rendimaksed on 2000 eurot aastas, mis tasutakse iga rendiperioodi alguses. Pärast rendiperioodi lõppu ei lähe vara omandiõigus üle rentnikule ning samuti puudub rentnikul võimalus seda turuhinnast odavamalt osta. Masina turuhind rendiperioodi alguses on 15 000 eurot ja intressimäär 5%. Rendiperioodi algus on 1. jaanuar 2017. Eelkirjeldatud näites on tegemist kasutusrendiga, kuna rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus on oluliselt väiksem kui õiglase väärtus (2000 eurot korrutades avanssannuiteedi nüüdisväärtuse teguriga annab tulemuseks 9092 eurot), rentnikul puudub võimalus masinat odavamalt soetada, samuti ei kandu talle üle masina omandiõigus rendiperioodi lõppedes ning masin ei ole spetsiifiline ehk seda saavad kasutada ka teised ettevõtted. Lisaks veel moodustab rendiperiood majanduslikust elueast vaid pool. Kasutusrendi maksed kajastab rentnik vaid kasumiaruandes, kus näitab rendiperioodi

jooksul ehk 1. jaanuarist 2017 kuni 1. jaanuarini 2021 vaid rendimakseid, milleks on 2000 eurot aastas. Finantsseisundi aruandes rentnik antud rendikohustist ega ka vara ei kajasta.

Rendileandja kajastab kapitalirendi rendiperioodi alguses oma finantsseisundi aruandes nõuet summas, mis võrdub tema netoinvesteeringuga. Rendileandja netoinvesteering on talle laekuvate rendimaksete miinimumsumma ja sellele lisanduva garanteerimata lõppväärtuse diskonteeritud summa. Kasumiaruandes kajastatav finantstulu peab näitama rendileandja poolt tehtud netoinvesteeringu püsivat rentaablust läbi rendiperioodi. (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 36, 4, 39)

Näide 3. Kasutades samu andmeid, mis toodi välja näites 1 (lk 15), on teada, et tegemist on kapitalirendiga. Lähtudes näite 1 andmetest, aga lisaks on teada, et masina soetusmaksumus on 55 000 eurot ja garanteerimata lõppväärtus 573 eurot, on autor koostanud tabeli 4, kus on näha väljavõtte rendileandja finantsseisundi aruandest.

Tabel 4. Väljavõtted rendileandja finantsseisundi aruandest kapitalirendi korral (eurodes)

Kuupäev	Vara
01.01.2017	55 000
31.12.2017	43 000
31.12.2018	33 150
31.12.2019	22 808
31.12.2020	11 948
31.12.2021	545

Allikas: Autori arvutused

Finantsseisundi aruandes kajastab rendileandja nõude rentniku vastu. Nõue on kajastatud rendimaksete miinimumsumma ja garanteerimata lõppväärtuse nüüdsväärtuses, mis võrduvad soetusmaksumusega. Nõude väärtust vähendab ettevõtte igal aastal vastavalt põhiosa maksetele, mida tasub talle rentnik. Põhiosa maksete summa on leitud, kui rendimaksetest (12 000 eurot) on maha arvestatud intress (vt tabel 5). Viimasel aastal arvestab rendileandja ka garanteerimata lõppväärtuse (545 eurot). Rendikohustist rendileandja ei kajasta. Järgnevalt on autor koostanud tabeli 5, mis kujutab väljavõtet rendileandja kasumiaruandest.

Tabel 5. Väljavõtted rendileandja kasumiaruandest kapitalirendi korral (eurodes)

Periood	Intressitulu
01.01–31.12.2017	2150
01.01–31.12.2018	1658
01.01–31.12.2019	1140
01.01–31.12.2020	597
01.01–31.12.2021	27

Allikas: Autori arvutused

Tabelis 5 on näha, et rendileandja kajastab kasumiaruandes vaid rendist saadava intressitulu. Kuna rendileandja peab näitama püsivat rentaablust läbi rendiperioodi, siis igal aastal on see 5% (nt 5% 43 000 eurost on 2150 eurot või 5% 33 150 eurost on 1658 eurot). Rendiperioodi lõpus arvestab rendileandja ka garanteerimata lõppväärtuse intressi (27 eurot). Seisuga 31.12.2021 on rendinõue null.

Kasutusrendi tingimustel renditud varad kajastab rendileandja finantsseisundi aruandes lähtudes nende olemusest ja saadav renditulu kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt (va juhul, selleks on olemas mõni muu süstemaatiline alus, mis näitab paremini rentimisest saadavat kasu vähenemist aja jooksul) (EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 49, 50).

Näide 4. Võttes aluseks samad tingimused, mida autor tõi näites 2 (lk 17), siis erinevalt rentnikust näitab rendileandja renditud varaobjekti oma finantsseisundi aruandes kui tavapäraselt varaobjekti, mis on tema omandis. Ettevõtte kasutab masinate kuluks kandmisel lineaarset depretsatsioonimeetodit ning seetõttu rakendab rendileandja lineaarset depretsatsioonimeetodit ka renditavatele varaobjektidele. Rendileandja kajastab igal aastal rendiperioodi jooksul kasumiaruandes depretsatsioonikuluna 1500 eurot (masina soetusmaksumus 15 000 eurot jagada 10 aastaga annab tulemuseks 1500 eurot aastas). Lisaks kajastab rendileandja kasumiaruandes 2000 eurot renditulu, mida rentnik tasub vastavalt rendilepingule.

Oluline on rentide kajastamisel välja tuua nendega seotud avalikustamise nõuded. Magistritöö autor koostas IAS 17 avalikustamise nõuete kohta tabelid, mis on toodud lisades 2 ja 3, kus lisas 2 on välja toodud avalikustamise nõuded rentniku seisukohast ja lisas 3 rendileandja seisukohast. Rentniku jaoks on avalikustamise nõuded rentide puhul erinevad ning kapitalirendi korral on avalikustatav informatsiooni detailsem kui seda kasutusrendi korral. Kapitalirendi tingimustel

tuleb lisaks avalikustada varade liikide finantsseisundi aruandes esitatud jääkmaksumused ning võrdlus tuleviku rendimaksete miinimumsumma ja nüüdisväärtuse vahel aruandeperioodi lõpus, lisaks tingimuslik rent, mis on perioodikuluna kajastatud. Kasutusrendi puhul tuleb lisaks välja tuua miinimumsummad rendimaksete, tingimusliku rendi ja allrendimaksete kohta. Ühisosaks on rendimaksete miinimumsumma ajalise jaotuse, allrendimaksete minimaalse kogusumma ning rendilepingute üldise kirjelduse avalikustamine.

Lisa 3 põhjal tuleb rendileandja seisukohast kasutusrendi puhul avalikustada vaid katkestamatute rendilepingute tulevaste miinimumrendimaksete kogusumma ja selle jaotumine perioodiliselt, lisaks avalikustada tingimuslik rent, mis on kajastatud perioodikuluna ning oluliste rendikokkulepete üldised kirjeldused. Kapitalirendi puhul on lisaks viimasele kahele nõudele vaja veel välja tuua võrdlus brutoinvesteeringu ja rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse vahel, lisaks nende laekumise perioodilise jaotumise, teenimata finantstulu, garanteerimata lõppväärtus ja ebatõenäoliseks hinnatud rendimaksete akumulieeritud allahindlused.

1.3. Standardi IAS-ga 17 kaasnevad tõlgendused

Kui rahvusvahelistes finantsarvestusstandardites on jäänud sisse kohad, mille puhul on võimalikud erinevad lähenemised või koguni puudused, siis selle parendamiseks ja/või vältimiseks antakse välja tõlgendused. Tõlgenduste autor on tavapäraselt IFRS Tõlgendamise Komisjon (IFRIC – *IFRS Interpretations Committee*) ning need antakse välja juhul, kui IASB on need heaks kiitnud. IFRIC 4 „Kindlaks tegemine, kas kokkulepe hõlmab renti“ (edaspidi „IFRIC 4“) anti välja 2. detsembril 2004. aastal ning kehtib majandusaastatele, mis algasid 1. jaanuaril 2006 või hiljem. (IFRIC 4 ... 2018)

Tõlgendus on vajalik, kuna ettevõtted on sõlminud kokkuleppeid, mis koosnevad ühest või mitmest omavahel seotud tehingust, mis juriidiliselt pole rendid, kuid mis annavad makse või rea maksete eest õiguse vara kasutamiseks. Sellised näited on sisseostmise kokkulepped, kokkulepped telekommunikatsioonitööstuses kasutamaks võrgumahu õigusi ning võta-või-maksa ja teised sarnased lepingud. Sisseostmine on teatud teenuste sisseostmine teiselt osapoolelt, näiteks ettevõtte kasutab andmetöötluseks või finantsteenusteks kolmandaid osapooli. (EK määrus 1126/2008 IFRIC 4 § 1) Võta-või-maksa tüüpi lepingud on sellised, mille puhul ostja on kohustatud tegema lepingulisi makseid isegi siis, kui sellega ei kaasne tooteid/teenuseid. Rentide puhul tähendab see,

et rentnik peab maksma rendimakseid, kuigi ta otsustas loobuda renditud varast. Telekommunikatsiooni kokkulepete puhul võrguettevõtjad pakuvad õigust kasutada teatud võrgumahtu teatud ajaperioodil. Õigus on piiratud teatud valguskaabli või lainepikkusega, mis on kaablis ning osa võrgustikust, millega pakutakse teenuseid ka teistele osapooltele. (Nailor, Lennard 2000)

IFRIC 4 tõlgendus täpsustab, et kui kokkulepe hõlmab järgmiseid kriteeriumeid või sisaldab endas renti, siis peab selle üle arvestust pidama vastavalt IAS 17 nõuetele (EK määrus 1126/2008 IFRIC 4 § 6-9):

- 1) Kokkuleppe täitmine sõltub teatud vara kasutamisest. Vara ei pea olema selgesõnaliselt kokkuleppes määratud. Pigem on vara kaudselt määratletud, näiteks kui tarnija omab või üürib kohustuse täitmiseks ainult üht vara ning tarnija jaoks pole kohustuse täitmine teisi varasid kasutades majanduslikult teostatav ega praktiline.
- 2) Kokkuleppe annab õiguse vara kasutamiseks. Vara kasutamise kontroll on saavutatud, kui on täidetud üks järgmistest tingimustest – kas ostja suudab ja omab õigust vara kasutamiseks (või selle käigus teisi juhendada), saades ise rohkem kui väheolulist osa vara väljunditega kaasnevast kasust või ostja suudab ja omab õigust kontrollida vara füüsilist ligipääsu, samuti saades rohkem kui väheolulist osa tulenevast kasust. Kolmanda võimalusena on olukord, kus on ebatõenäoline, et teised osapooled võtavad endale rohkem kui väheolulise osa väljundist ning ostja makstav lepinguline hind pole fikseeritud toodetud ühikutega ja ei võrdu tooteühiku turuhinnaga toodangu kohaletoometamise ajal.

SIC tõlgendusi andis välja varasemalt Standardite Tõlgendamise Komisjon (SIC – *Standard Interpretations Committee*) ja IASB eelkäija IASC kinnitas komisjoni tõlgendused. SIC reorganiseeriti ning pärast seda annab tõlgendusi välja IFRIC. SIC 15 „Kasutusrent – stiimulid“ (edaspidi „SIC 15“) anti välja juulis 1999. aastal ning kehtib rendilepingutele, mis algasid 1. jaanuaril 1999 või hiljem. (SIC-15 ... 2018) SIC 15 selgitab, kuidas kajastada kasutusrendi stiimuleid nii rentniku kui ka rendileandja finantsaruannetes. Tõlgenduse kohaselt tuleb uue või uuendatud kasutusrendi stiimuleid (näiteks rendivabad perioodid või kui rentnik kannab rendileandja lõpetamis- ja kolimiskulud) kajastada renditava varaobjekti kokkulepitud netotasu lahutamatu osana, olenemata stiimuli olemusest, vormist või maksete ajakavast. Rendileandja ja rentnik peavad kajastama stiimulite kogumaksumust renditulu (rendileandja) või kulude (rentnik) lineaarse vähendusena rendiperioodi jooksul, kui mõni muu süstemaatiline alus ei kajasta renditavast varaobjektist saadava kasu vähenemise ajalist jaotumist paremini. (EK määrus 1126/2008 SIC 15 § 3-5)

Tõlgendus SIC 27 „Juriidiliselt rendilepingutena vormistatud tehingute sisu hindamine“ (edaspidi „SIC 27“) anti välja 24. detsembril 2001 ja jõustus 31. detsembril 2001. SIC 27 asendatakse IFRS 16 kasutusele võtmisega 1. jaanuaril 2019. SIC 27 on suunatud probleemidele, mis võivad tekkida, kui ettevõtte ja investor sõlmivad omavahel kokkuleppe, mis on juriidiline rendileping. (SIC-27 ... 2018) Kokkulepe võib olla juriidiline rendileping, kui ettevõtte rendib investorile teatud varaobjekti ja võtab selle sama varaobjekti rendile tagasi või kui ettevõtte müüb varaobjekti investorile ja võtab selle tagasi rendile (EK määrus 1126/2008 SIC 27 § 1). Sellise kokkulepe puhul saab ettevõtet käsitleda kui rentnikku ja investorit kui rendileandjat.

Ettevõtte (rentnik) ja investori (rendileandja) vaheline arvestus peab kajastama kokkuleppe sisu. Selle kindlaksmääramisel tuleb hinnata tehinguga seotud kõike aspekte ja tagajärgi, kuid kõige olulisemad on need, millel on majanduslik mõju. IAS 17 rakendub, kui kokkulepe sisaldab vara kasutusõiguse andmist kokkulepitud ajaks. IAS 17 ei rakendu kokkulepetele, kus on täidetud üks järgmistest tingimustest (EK määrus 1126/2008 SIC 27 § 4, 5):

- 1) varaobjekti omamisega seonduvad riskid ja hüved ei kandu üle teisele osapoolele;
- 2) kokkuleppe peamine põhjus pole vara kasutusõiguse andmine vaid konkreetse maksustamisega seotud tulemuse saavutamine või
- 3) tehinguga kaasneb optioon, mille kasutamine on peaaegu kindel (nt müügioptioon, mille teostamisel on optiooni hind eeldatavast õiglasest väärtusest märkimisväärselt kõrgem).

Kui kokkulepe ei vasta rendi definitsioonile, tuleb SIC 27 põhjal määrata kindlaks, kas eraldi investeeringukonto ja rendimaksekohustused on sisuliselt majandusüksuse vara ja kohustised; kuidas majandusüksus peaks kajastama muid kohustusi, mis kaasnevad sellise kokkuleppega ning kuidas majandusüksus peaks kajastama tasu, mida ta võib investori käest saada. Näitajad, mille tingimustele vastates investeeringukonto ja rendimaksekohustused ei vasta sisuliselt vara ja kohustise mõistetele ega peaks olema ka majandusüksuse poolt kajastatud, on järgmised (EK määrus 1126/2008 SIC 27 § 6):

- 1) majandusüksusel puudub võimalus kasutada investeeringukontot oma eesmärkide täitmisel ning samuti puudub tal kohustus renti maksta;
- 2) risk, et majandusüksus peab investorilt saadud tasu tagasi maksuma ja isegi lisatasu maksuma või maksuma muude kohustuste alusel, on väga väike;

- 3) ainukene eeldatav rahakäive on rendimaksed, mida tehakse üksnes käsiraha alusel, mis maksti kokkuleppe sõlmimisel ja millest moodustati eraldi investeringukonto, kust makseid sooritatakse.

Muud kokkuleppega seotud kohustused, nagu antud garantiid ja varasema lõpetamisega seotud kohustused, tuleks arvestada nende tingimustest sõltuvalt kas kooskõlas IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad”, IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“ või IFRS 4 „Kindlustuslepingud“. Lisaks rakendatakse IAS 18 „Müügitulu“ paragrahvi 20 kriteeriume iga kokkuleppega seotud fakti ja asjaolu suhtes määramaks kindlaks, millal kajastada tuluna tasu, mida majandusüksus võib saada. (EK määrus 1126/2008 SIC 27 § 7, 8) Juriidilised rendilepingud, mis kuuluvad sarja, on omavahel seotud ning neid tuleb seetõttu käsitleda ühe tehinguna, kuna tehingute majanduslikku mõju ei saa kindlaks määrata, kui neid vaadeldaks eraldi lepingutena. (EK määrus 1126/2008 SIC 27 § 3) Näiteks võib tuua autode rendilepingud, kus ettevõtte on sõlminud esindusega kokkuleppe, mille alusel näiteks 10 aasta jooksul renditakse vaid ühe esindaja autosid. Sellega kaasnevad eraldi lepingud, mis kuuluvad sarja, aga on ühe tehinguna käsitletav, kuna kokkulepe sõlmiti ühiselt.

1.4. Kriitika ja puudused IAS 17 suhtes

IAS 17 kriitika on põhiliselt suunatud just rentniku seisukohast rentide klassifitseerimisele ja kasutusrentide laialdasele kasutamisele, et vältida suuremaid kohustisi. See on omakorda põhjustanud situatsiooni, kus on raske võrrelda samas sektoris tegutsevaid ettevõtteid ja nende finantssuhtarve, sest ettevõtted kajastavad sarnastel tingimustel sõlmitud rendilepinguid erinevalt – osad ettevõtted kajastavad neid kapitalirendina ja kapitaliseerivad rendikohustised, kuid teised ettevõtted tõlgendavad lepingu tingimusi teisiti ning selle tulemusena kajastavad rendid kasutusrendina. Juba 1991. aastal leidis Imhoff et al. (1991), et pikaajaliste kasutusrentide kapitaliseerimine suurendaks ettevõttepõhise riskihindamise ja sooritusvõime asjakohasust ning võrreldavust, kuna ettevõtted, kes kasutavad müügitulu saamiseks varasid, mida kajastatakse bilansiväliselt, kasutavad tegelikkuses suuremat finantsvõimendust, kui nende finantsseisundi põhjal arvatud omakapitali võlasiduvus võiks anda alust arvata.

IAS 17 on raamatupidamise standard, mis nõuab küllaltki palju professionaalse hinnangu kasutamist. Standardi rakendamine on viinud küsitava väärtusega finantsaruanneteni alates selle esmasest välja andmisest 1982. aastal. IAS 17 oli esimene standard, kus rakendati sisu

ülemuslikkust vormi suhtes. Paljud ettevõtted on vääralt tõlgendanud standardi tingimusi, mis on seotud rentide kajastamisega. Mõned ettevõtted on tahtlikult või teadmatusel rakendanud standardit ebakorrektselt, mis on viinud rentide bilansivälise arvestuseni. Sellised raamatupidamise põhimõtted on ebaetilised ja mõningates jurisdiktsioonides isegi ebaseaduslikud. Mõningatel juhtudel on IAS 17 ebakorrektselt rakendamist tõlgendatud kui potentsiaalselt pettust, kuna ettevõtte ei kajasta olulist finantsinformatsiooni, millele toetudes teevad otsuseid finantsaruannete kasutajad. (Edigba, Amenkhienan 2017)

IAS 17 ei ole läbipaistev ja selle rakendamine võimaldab erinevaid rendiarvestuse lähenemisviise. Esiteks, võivad majandusaasta aruande koostajad avalikustamise ja arvestuse tingimusi valesti tõlgendada. Teiseks, intressimäära muutuse rakendamine olemasolevate rendilepingutele võib toimuda viitajaga, aga sellel võib olla oluline mõju ettevõtte finantsvõimekuse suhtarvudele konkreetsel majandusaastal. See võib tõenäoliselt juhtuda, kui muutused intressimäärades avalikustatakse vahetult enne majandusaasta lõppu – näiteks pangad ei pruugi edastada informatsiooni intressimäärade muutustest rentnikele, kui nendel puudub selleks seaduslik alus. Kolmandaks, makroökonomilised muutused ja analüütikute ebatäpsus sissetulekute ennustamisel võivad viia finantsaruannete kasutajad valedele järeldustele ettevõtte pikaajalise maksevõime kohta, mis on otseselt seotud rentnike rendikulutuste ebaadekvaatse avalikustamisega. (Edigba, Amenkhienan 2017)

Informatsiooni ebaadekvaatsus finantsaruannetes, mis on seotud kasutusrentide kajastamisega, on üks olulisemaid faktoreid, mis viis IFRS 16 väljaandmiseni. On oodata, et IFRS 16 arvestuse ja avalikustamise nõuded suurendavad rentide tõest ja ausat avalikustamist ning see omakorda tähendab läbipaistva finantsinformatsiooni esitamist. (Edigba, Amenkhienan 2017) IFRS 16 projekt ei ole oluline vaid ettevõtete jaoks, kes rakendavad rahvusvahelisi finantsaruandlustandardeid finantsaruannete koostamisel, aga see on ka ühisprojekt FASB ja IASB vahel. Standardikehtestajate jaoks on see prioriteetne projekt, kuna 2015. aastal avaldatud raportis leidis SEC, et USA ettevõtted on kajastanud umbkaudu 1,25 triljonit USD kasutusrendiga seotud kohustisi bilansiväliselt (Report ... 2018). IFRS 16 rakendamisega tahavad IASB ja FASB vähendada erinevaid kajastamismeetodeid ning luua uued põhimõtted, millel omakorda on oluline majanduslik mõju ettevõtte finantsaruannetele kõikides valdkondades. (Mellado, Parte 2017)

Pärast Enroni skandaali on bilansivälised kohustised kõrgendatud tähelepanu all, kuid see pole takistanud ettevõtteid neid kasutamast. Ettevõtted tõlgendavad rente erinevalt ning kajastavad

rente kasutusrendi tingimustel, et varjata miljarditesse ulatuvaid kohustisi investorite eest. Lisaks kajastatakse soovitud müügitulu ja jaotamata kasumeid, esitatakse oluliselt parendatud omakapitali võlasiduvust ning vara rentaablust. Wall Street Journal tõi ühes oma 2004. aasta artiklis välja 6 USA ettevõtet, kes endiselt kasutavad suures mahus kasutusrente. Nende analüüsimisel leiti, et kokku vältisid ettevõtted 5,4 miljardi dollari jagu kohustiste näitamisest, mis on 89,5% nende kajastatud kohustistest. Samuti näidati suuremana ettevõtete jaotamata kasumit 1,2 mld dollari võrra, mis moodustab 47,6% kajastatud jaotamata kasumist. See omakorda tähendab, et kohustiste bilansiväline arvestus suurendab ettevõtete jaotamata kasumit ning parandab finantsnäitajaid oluliselt. (Duke, Hsieh 2006)

IAS 17 peamine kriitika seisneb finantsinformatsiooni mittetäielikkuses ning finantsaruannete kasutajate võimalikus eksitamises, mis on seotud bilansiväliste rendikohustustega. Ka raamatupidajate seisukohad on selles küsimuses erinevad. 2010. aastal viisid R. Hussey ja A. Ong läbi küsitluse Kanada ning Malaisia raamatupidajate seas, et millised on nende seisukohad seoses rendiarvestuse muutusega. Valimi moodustas 63 Kanada ja 54 Malaisia raamatupidajat, kellel oli erinev tööstaaž, kuid neil olid vajalikud teadmised rendiarvestustest ning olid kursis sel hetkel planeeritavate muudatustega. Kuigi enamus mõlema riigi raamatupidajatest olid enamuses nõus, et rendiarvestuses võiks kasutada ühte arvestusmeetodit, siis olid tulemused erinevad, kui küsiti, kas peaks kaotama erisuses kapitali- ja kasutusrentide vahel. Kanada raamatupidajatest napp enamus arvas, et peaks kaotama, aga Malaisia raamatupidajad olid seisukohal, et mitte. Enamus Kanada raamatupidajatest arvas, et finantsinformatsioon vastavalt IAS 17 nõuetele on kasutu finantsaruannete kasutajate jaoks. Malaisia raamatupidajate seisukoht oli erinev, pooled nõustusid Kanada kolleegidega ning pooled mitte. Küsitluse tulemusi analüüsid jõuti järeldusele, et raamatupidajad pigem soovivad uut rendiarvestuse meetodit, kus kaotataks erisus kapitali- ja kasutusrendi vahel, kuid see oleneb suuresti sellest, milline on raamatupidaja seisukoht IAS 17 kohta. Kui arvatakse, et IAS 17 täidab oma eesmärgi ning on finantsaruannete kasutajate jaoks kasulik, siis ei näe nad vajadust uue standardi järgi, aga kui raamatupidaja on veendunud, et IAS 17 ei täida oma eesmärgi, siis on uue standardi loomine ja kasutuselevõtt vajalik. (Hussey, Ong 2010) Kuna nii IASB, FASB, raamatupidajad kui ka paljud autorid on seisukohal, et IAS 17 2018. aastal kehtival kujul ei täida oma eesmärgi, siis on uue standardi loomine ja rakendamine ilmingimata vajalik.

2. 2019. AASTAL JÕUSTUV STANDARD IFRS 16 „RENDID“

IASB andis 13. jaanuaril 2016 välja uue standardi IFRS 16 „Rendid“. Rendiarvestuse muutmise projekt sai alguse juba 2006. aasta juulis. Projekt viidi läbi koostöös FASB-ga ning aastaid hiljem anti välja aruteludokument ja avaldati kaks eelnõud. Selle tulemusena andis IASB välja uue standardi, mida rakendatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele majandusaastatele. Varasem rakendus on lubatud, kui ettevõtte rakendab ka IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“. (IASB ... 2018) Käesoleva peatüki esimene osa keskendub standardi eesmärgile, rakendamisele, ülesehitusele ning olulisematele mõistetele, millele järgneb peamiste põhimõtete analüüs ning milline on standardi rakendamise mõju rentniku ja rendileandja finantsaruannetele.

2.1. Eesmärk, rakendamine, ülesehitus ja mõisted

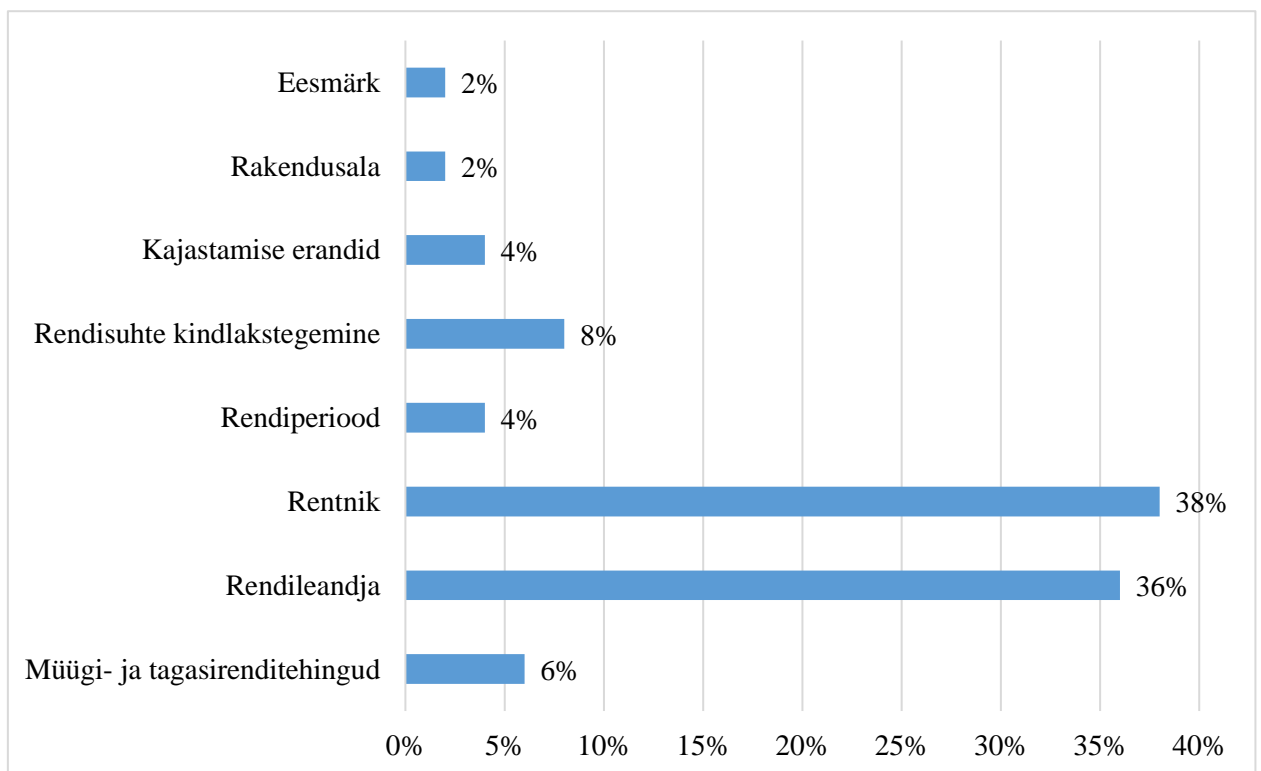
IFRS 16 eesmärk on tagada, et nii rentnikud kui ka rendileandjad esitaksid renditehingute kohta olulist teavet, mis annavad renditehingute kohta usaldusväärse ülevaate. Kui see on saavutatud, saavad finantsaruannete kasutajad hinnata mõju, mida avaldavad rendilepingud ettevõtete finantsseisundile, finantstulemustele ja rahavoogudele. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 1)

IFRS 16 rakendatakse kõigi rendilepingute korral, välja arvatud maavarade, nafta, maagaasi ja sarnaste mittetaastuvate maavarade uurimiseks või kasutamiseks, bioloogiliste varade rendi puhul (rakendub IAS 41 „Põllumajandus“) ning litsentsilepingutega seoses filmide, videosalvestuste, näidendite, käskkirjade ja autoriõigustega (rakendub IAS 38 „Immateriaalsed põhivarad“). Lisaks ei kuulu IFRS 16 rakendusala teenuste kontsessioonilepped, mida reguleerib IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped“ ja intellektuaalomandi litsentsid, mida reguleerib IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 3)

IFRS 16 annab rentnikule otsustusvabaduse kahte tüüpi rentide korral: 1) rendid, mis on lühiajalised (valik tehakse kasutamiseõiguse objektina määratletud alusvara liigi järgi) ja 2) mille alusvara väärtus on väike (valiku võib teha iga rendilepingu puhul eraldi). IFRS 16 rakendusjuh

toob välja, et väheväärtuslikud varad on näiteks tahvel- ja sülearvutid, väikesed kontorimööbli osad ja telefonid, kuid mitte näiteks autod. Standardis ei ole välja toodud konkreetset summat, millest võiks vara väärtuse hindamisel lähtuda, siis on antud rakendusjuhisega indikatsioon, et see piir on kusagil mõne tuhande euro kandis. Lühiajalised rendid on rendid, mille pikkus ei ületa ühte aastat. Kui rentnik otsustab, et ei rakenda IFRS 16 eeltoodud rentide puhul, siis kajastab rentnik sellistest rendilepingutest tulenevad rendimaksud lineaarselt rendiperioodi jooksul kuluna (või kasutab muud süstemaatilist meetodit, kui see annab parema ülevaate rentniku kasu jaotumisest). (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 5, 6, B8)

IFRS 16 standardi põhiosa koosneb 103 paragrahvist, millele lisanduvad lisad A, B, C ja D. Standardi alapealkirjad on jaotunud järgmiselt: eesmärk, rakendusala, kajastamise erandid, rendisuhte kindlakstegemine, rendiperiood, rentnik, rendileandja, müügi- ja tagasirenditehingud. Demonstreerimaks alapealkirjade jaotust paragrahvide lõikes ja protsentuaalset osatähtsust kogu standardi põhiosast, on autor koostanud joonise 2.



Joonis 2. IFRS 16 ülesehitus paragrahvide lõikes ja protsentuaalne osakaal
Allikas: Autori koostatud EK määrus 2017/1986 IFRS 16 alusel

Jooniselt 2 on näha, et enamus standardi põhiosast koosneb rentniku ja rendileandja osast, mis moodustavad 74% põhiosa paragrahvidest. Järgmiseks on rendisuhte kindlakstegemine ja müügi-

tagasirenditehingud, mis moodustavad vastavalt 8% ja 6% põhiosast. Ülejäänud osad moodustavad alla 5% põhiosast.

IFRS 16 standardis on terminite loetelu toodud lisa A. Nimekiri kõikidest terminitest on toodud käesoleva magistritöö lisa 1. „Rent“ on defineeritud kui „leping või lepingu osa, millega antakse õigus kasutada alusvara tasu eest teatud perioodi jooksul“. Kuigi IFRS 16 peamine põhimõte seisneb õiguses vara kasutada, siis on endiselt defineeritud ka „kapitalirent“ ja „kasutusrent“, aga erinevus seisneb selles, et kasutusrent ei ole enam defineeritud läbi kapitalirendi, vaid „kasutusrent“ on „rent, mille puhul kõik olulised alusvara omandiõigusega seotud riskid ja hüved ei kandu üle rentnikule“. Olulised terminid, mis IFRS 16 välja toob on „rendimaksed“, milleks on rentniku poolt tehtavad maksed rendileandjale, mis annavad õiguse kasutada alusvara rendiperioodi jooksul. Rendimaksed on nii fikseeritud maksed (millest on lahutatud rendi stiimulid), muutuvad rendimaksed (sõltuvad indeksist või määrast), ostuõiguse realiseerimine ja rendilepingu lõpetamisel makstavad trahvid. Lisaks on rendimaksed rentniku jaoks summad, mida ta peab tasuma jääkväärtuse garantii alusel. „Rendileandja netoinvesteering“ on laekuvate rendimaksete ja garanteerimata jääkväärtuse rendi nominaalse intressimääraga diskonteeritud summa. „Rendiperiood“ on katkestamatu aeg, mille jooksul rentnik vara rendib, kuid lisaks ka lepingu pikendamise periood, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda kasutab ning võimaliku lõpetamise periood, milles rentnik on kindel, et ta rendilepingut ei lõpeta. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 Lisa A) Võib tuua näite, kus rendiperiood on 15 aastat, millest viimase 5 aasta jooksul on rentnikul võimalik rendileping ühepoolselt lõpetada. Kui rentnik on kindel, et ta seda ei tee, siis rendiperioodiks on 15 aastat (vastasel juhul aga 10 aastat). Kui rendileping sätestab, et lepingut on võimalik pikendada veel 5 aastaks ja rentnik on kindel, et ta seda teeb, siis on rendiperioodi pikkuseks 15 aasta asemel 20 aastat.

2.2. Peamised põhimõtted

Peamised põhimõtted, mida IFRS 16 endas kätkeb on vara kasutamise õigus ja erisuse kaotamine kapitalirendi ja kasutusrendi vahel ning kapitaliseerimise kohustus rentide korral, mis ei ole just lühiajalised ja väheväärtuslikud, nagu on välja toodud alapeatükis 2.1. Erisus kapitali- ja kasutusrendi vahel kaob rentniku jaoks, kuna tema võib kasutada lihtsustatud arvestust vaid väheväärtuslike ja lühiajaliste rentide korral. Rendileandja peab endiselt liigitama rendid kapitali- või kasutusrendiks vastavalt nende sisule.

Vastavalt IFRS-le 16 peab ettevõtte või organisatsioon lepingu sõlmimisel hindama, kas see on rendileping või kas see sisaldab endas rendisuhet. Kui leping annab õiguse kontrollida renditava varaobjekti kasutamist teatud perioodil tasu eest, siis see on rendileping või sisaldab rendisuhet. Sellist hindamist tuleb läbi viia uuesti, kui muudetakse lepingu tingimusi. Hindamaks, kas rentnikul on õigus kontrollida kindlaksmääratud varaobjekti kasutamist rendiperioodil, peavad kogu kasutusperioodil jooksul olema rentnikul õigus saada sisuliselt kogu varaobjekti kasutamisest tulenev majanduslik kasu kui ka õigus juhtida selle vara kasutamist. Tavapärasel juhtudel on vara kindlaks määratud otse lepingus, kuid see ei välista võimalust, et see võib olla ka kaudselt määratletud, kui vara tehakse rentnikule kättesaadavaks. Kuigi vara on kindlaks määratud, siis rentnikul võib puududa õigus vara kasutada, kui rendileandja võib kasutusperioodi jooksul vara asendada. Rendileandjal on selleks õigus, kui tal on praktiline võimalus vara asendada kogu kasutusperioodi jooksul ja vara asendamine on rendileandja jaoks majanduslikult kasulik (st asendamisega seotud tulud ületavad sellega seotud kulud). Kui renditakse vaid osa varast ehk mahuosa ja see on füüsiliselt eristatav (nt hoonete korrused), siis on mahuosa kindlaksmääratud vara. Kui mahuosa pole füüsiliselt eristatav, aga vastab vara kogu mahule ja annab rentnikule õiguse saada kogu vara kasutamisest majanduslikku kasu, siis vastab see kindlaksmääratud vara tingimustele. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 9, 11, B9, B13, B14, B20)

Tavapärastel on rendilepingud küllaltki kompleksed ja võivad sisalda nii rendikomponente kui ka täiendavaid komponente, mis on rendiga seotud või mitteseotud. Sellisel juhul jaotab rentnik lepingus kokkulepitud tasu igale rendikomponendile, võttes aluseks rendikomponentide ja rendiga mitteseotud komponentide eraldiseisva hinna. Eraldiseisev hind on hind, mida rendileandja võiks küsida rentnikult sama või sarnase komponendi eest eraldi. Kui eraldiseisvat hinda on keeruline määrata, siis rentnik võib kasutada hinnangulist hinda, mida on rentnikul võimalik vaadeldava teabe põhjal määrata. Rentnik võib otsustada rendiga mitteseotud komponente rendikomponentidest mitte lahku lüüa ning arvestab kõiki komponente ühte rendikomponendina, nii rendikomponente kui ka mitteseotud komponente. Samas situatsioonis jagab rendileandja lepingu tasu vastavalt IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 13-15, 17) Kui rentnik või rendileandja on suutnud tuvastada vastavalt eeltoodud kriteeriumidele, et tegemist on rendilepinguga, siis on oluline, kuidas ja millises summas nii rentnik kui ka rendileandja kajastavad oma finantsaruannetes sellega kaasnevad vara ja/või kohustist. Järgmises alapeatükis tuuakse täpsemalt välja, milline on IFRS 16 rakendamise mõju finantsaruannetele.

2.3. Mõju rentniku ja rendileandja finantsaruannetele

Rendiperioodi alguses mõõdab rentnik esmalt vara kasutamiseõiguse soetusmaksumuse (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 23). Soetusmaksumuseks on (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 24):

- 1) rendiperioodi alguseks tasumata rendimaksete nüüdisväärtus (vt selgitust allpool);
- 2) enne ja rendiperioodi alguses tehtud rendimaksed, millest on maha lahutatud rendistiimulid;
- 3) rentniku esmased otsekulutused ja
- 4) rentniku hinnangulised kulutused, mis tekivad alusvara lammutamise ja teiseldamisega, selle asukoha või seisundi taastamisega.

Edaspidi kajastab rentnik kasutamiseõiguse esemeks oleva vara soetusmaksumuse meetodi järgi, välja arvatud juhul, kui ta kasutab õiglase väärtuse meetodit (vastavalt IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“, kus vara kasutamiseõigus vastab kinnisvarainvesteeringu määratlusele) või ümberhindluse meetodit (vastavalt IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“, kus vara kasutamiseõigus vastab materiaalne põhivara liigitusele). Soetusmaksumuse meetodi kohaselt tuleb rentnikul kajastada kasutamiseõiguse esemeks oleva vara soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tingitud akumulieeritud kadumid. Lisaks korrigeeritakse soetusmaksumust rendikohustise ümberhindamisel saadud tulemiga, kui see on vajalik. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 29, 34, 35, 30)

Rendiperioodi alguses peab rentnik mõõtma ka rendikohustise selleks ajaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendikohustise summa koosneb fikseeritud maksetest, muutuvatest maksetest, jääkväärtuse garantii korral makstavatest summadest, ostuõiguse realiseerimise hinnast ja rendilepingu lõpetamisega seotud trahvidest (kui rentnik on kindel, et ta lõpetab lepingu ennetähtaegselt). (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 26, 27)

Muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad konkreetsest indeksist või määrast (selleks võib olla tarbijahinnaindeks, EURIBOR, LIBOR vms) võetakse arvesse rendiperioodi alguse seisuga rendikohustisena ja mille esmaseks mõõtmiseks kasutatakse rendiperioodi alguses kehtivat indeksit või määra. Samuti võetakse arvesse summad, mida rentnik peab eelduslikult tasuma garanteeritud jääkväärtuse tingimusel. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 27, 28) Muutuvad rendimaksed, mis ei sisaldu rendikohustise hinnangus, kajastatakse rentniku kasumiaruandes perioodil, millal leiab aset nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus, välja arvatud juhul,

kui kulutused sisalduvad mõne teise standardi kohaldamisalasse kuuluva vara bilansilises väärtuses. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 38) Indeksi või määraga seotud maksete puhul võib muutuvaid makseid vaid umbkaudselt hinnata ning rendiperioodi alguses kajastab rentnik makseid nii, et aluseks võetud indeks või määr on muutumatu. Kui indeks muutub, tuleb ümber hinnata maksed, kuid see ei pea põhinema õiglasel väärtusel, vaid rentnikule teada oleva informatsiooni põhjal. Muutuvaid makseid, mis sõltuvad müügitulust või kasutusmahust, on jäetud bilansist välja, kuna see toob kaasa endaga liigseid hinnanguid, mis ei pruugi vasta tegelikkusele. (Briggs et al. 2017)

Edaspidi kajastab rentnik rendikohustist viisil, kus rentnik suurendab kohustise bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile, vähendab bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksetele ja hindab bilansilise väärtuse ümber vastavalt rendikohustise ümberhindamisele, rendilepingust tulenevatele muudatustele või sisuliselt fikseeritud rendimaksetele. Fikseeritud rendimaksed on maksed, millel võib olla muutuv element, aga maksed on vältimatud, sest muutuv element on näiteks mõni sündmus, mille toimumine on kindel. Pärast rendiperioodi algust hindab rentnik rendikohustise ümber, võttes arvesse rendimaksete muutusi ning ümberhindluse summa kajastatakse kasutamiseõiguse esemeks oleva vara ehk rentniku jaoks kohustise korrigeerimisena. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 36, 39, B42)

Näide 5. Kasutades näite 2 andmeid, rendib ettevõtte masina, mille majanduslik eluiga on 10 aastat, aga katkestamatu rendiperiood on 5 aastat. Rendimaksed on 2000 eurot aastas, mis tasutakse iga rendiperioodi alguses. Masina turuhind rendilepingu alguses on 15 000 eurot ja intressimäär 5%. Rendiperioodi algus on 1. jaanuar 2019. Tegemist on rendilepinguga, kuna ettevõttel on õigus vara kasutada vastavalt oma eesmärkidele. Sellest tulenevalt peab rentnik rendiperioodi alguses arvutama soetusmaksumuse, milleks on rendimaksete nüüdiseväärtus ning selles summas kajastama vara ja kohustise.

Tabel 6. Rentniku rendimaksete graafik (eurodes)

Kuupäev	Rendimakse	Põhiosa makse	Intress (5%)	Kohustis
01.01.2019	0	0	0	9 092
01.01.2019	2 000	2 000	0	7 092
01.01.2020	2 000	1 645	355	5 447
01.01.2021	2 000	1 728	272	3 719
01.01.2022	2 000	1 814	186	1 905
01.01.2023	2 000	1 905	95	0

Allikas: Autori arvutused

Tabelis 6 on toodud rendimaksed, nende põhiosa ja intressimaksete summad, mida rentnik peab tasuma rendiperioodil. Esialgne summa, mida rentnik kajastab, on saadud rendimaksete korrutamisel avanssannuiteedi nüüdisväärtuse teguriga. Kohustis väheneb rendiperioodi jooksul vastavalt põhiosa maksetele. Tabelis 7 on toodud väljavõtte rentniku finantsseisundi aruandest.

Tabel 7. Väljavõtted rentniku finantsseisundi aruandest (eurodes)

Kuupäev	Vara	Kohustised
01.01.2019	9092	9092
31.12.2019	7274	7092
31.12.2020	5456	5447
31.12.2021	3638	3719
31.12.2022	1820	1905
31.12.2023	0	0

Allikas: Autori arvutused

Finantsseisundi aruandest on näha, et rentnik kajastab masina kasutusõiguse varana ning rendimaksed kohustisena. Vara kajastatakse esmalt soetusmaksumuses, milleks on 9092 eurot ning edaspidi kajastatakse varaobjekt finantsseisundi aruandes jääkmaksumuses, kuna bilansilist väärtust vähendatakse vastavalt depretsiatsioonile. Depretsiatsioonikulu on 1818 eurot aastas (oletades, et ettevõtte kasutab lineaarset depretsiatsioonimeetodit ning selleks on vaja 9092 eurot jagada 5-ga, mis on rendiperioodi pikkus). Tabelis 8 on välja toodud intressi- ja depretsiatsioonikulu rendiperioodil.

Tabel 8. Väljavõtted rentniku kasumiaruandest (eurodes)

Periood	Intressikulu	Depreetsiatsioonikulu
01.01–31.12.2019	355	1818
01.01–31.12.2020	272	1818
01.01–31.12.2021	186	1818
01.01–31.12.2022	95	1818
01.01–31.12.2023	0	1820

Allikas: Autori arvutused

Rendi põhiosa makseid ei kajastata rendikuluna, vaid selle võrra vähendatakse igal aastal rendikohustist rendileandja ees. Intressikulu on toodud välja tabelis 6 ning depreetsiatsioonikulu on läbi rendiperioodi sama kuni rendiperioodi lõpuni, millal renditava varaobjekti bilansiline väärtus on null.

Rendileandja jaoks ei too IFRS 16 kaasa suuri muudatusi ning rendileandjad liigitavad endiselt kõik enda rendilepingud vastavalt kasutusrendi- või kapitalirendilepinguteks. Kui kõik olulised alusvara omandiga seotud hüved ja riskid kanduvad üle rentnikule, on tegemist kapitalirendiga. Vastasel juhul on tegemist kasutusrendiga ning olulised riskid ja hüved edasi ei kandu. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 61, 62) Sarnaselt IAS-ga 17 sõltub rentide liigitamine pigem sisust kui juriidiliselt vormist. Alljärgnevalt on toodud tingimused, mille korral on tegemist kapitalirendiga (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 63):

- 1) rendiperioodi lõpuks läheb renditava varaobjekti omandiõigus rentnikule üle;
- 2) rentnikul on õigus soetada renditav objekt odavamalt kui on selle õiglase väärtus tingimusel, et rendiperioodi alguses on selle realiseerumine piisavalt kindel;
- 3) rendiperiood on enamuse varaobjekti majanduslikust elueast isegi kui omandiõigust rentnikule üle ei kanta;
- 4) rendilepingu alguses rendimaksete nüüdiseväärtus katab olulises osas kogu varaobjekti õiglase väärtuse ja/või
- 5) rentniku poolt renditav vara on nii spetsiifiline, et ainult tema saab seda oluliselt muutmata kasutada.

Kui üks või mitmed eelpool toodud tingimustest on täidetud, on tegemist kapitalirendiga. Lisaks on veel toodud kolm tingimust, mille puhul liigitatakse rent kapitalirendina (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 64):

- 1) kui rentnik saab rendilepingu katkestada kandes rendileandja kahjud, mis on lepingu katkestamisest tingitud;
- 2) varaobjekti jääkväärtuse õiglase väärtuse muutusest tingitud tulumis või kadumise kannab rentnik ja/või
- 3) rentnikul on võimalus jätkata rentimist pärast rendiperioodi turuhinnast madala hinnaga.

Rendiperioodi alguses kajastab rendileandja kapitalirendi tingimustel rendid finantsseisundi aruandes varade poolel nõudena, mille summa võrdub rendileandja netoinvesteeringuga. Rendiperioodi jooksul kajastab rendileandja finantstulu viisil, mis näitab tehtud netoinvesteeringu püsivat perioodi tulumäära. Kasutusrendi maksed kajastab rendileandja lineaarse tuluna või mõne muu süstemaatilise meetodi alusel, kui see peegeldab paremini, kuidas varaobjektist tulenevad hüved vähenevad. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 67, 75, 81)

Näide 6. Näite tingimused on samad, mis näites 3 (lk 18). Ettevõtte rendib välja masina, mille majanduslik eluiga on 20 aastat, aga katkestamatu rendiperiood on 5 aastat. Rendimaksed on 12 000 eurot aastas, mis tasutakse iga rendiperioodi alguses. Masina turuhind rendilepingu alguses on 55 000 eurot, mis võrdub soetusmaksusega ja intressimäär 5%. Rendiperioodi algus on 1. jaanuar 2019. Pärast rendiperioodi lõppu ei lähe vara omandiõigus üle rentnikule, rentnikul puudub võimalus seda turuhinnast odavamalt osta, rendiperiood ei ole enam majanduslikult elueast, masin on mittespetsiifiline, aga kuna rendimaksete nüüdisväärtus on peaaegu sama, mis õiglase väärtus, siis on see kapitalirent. Sarnaselt näitele 3, peab rendileandja kajastama nõude rentniku vastu ja seda ka samas summas. Tabelis 9 on toodud väljavõtte finantsseisundi aruandest, kus on näha netoinvesteeringu vähenemist rendiperioodi jooksul.

Tabel 9. Väljavõtted rendileandja finantsseisundi aruandest vastavalt IFRS-le 16 (eurodes)

Kuupäev	Vara
01.01.2019	55 000
31.12.2019	43 000
31.12.2020	33 150
31.12.2021	22 808
31.12.2022	11 948
31.12.2023	545

Allikas: Autori arvutused

Kasumiaruandes kajastab rendileandja intressitulu, mis näitaks püsivat tulumäära. Esimesel aastal kajastab ettevõtte intressikuluna 2150 eurot (vt tabel 5, lk 19), järgmisel aastal 1658 eurot ja nii edasi, kuni rendiperioodi lõpuni ning 31.12.2023 seisuga on rendinõue null.

Näide 7. Rendileandja rendib näites 2 (lk 17) eelnimetatud tingimustel masina. Ei ole teada, et rentnik peaks tasuma lepingu lõpetamisega seotud kulud või tulumu/kadumi õiglase väärtuse muutusest kandma või saab pärast rendiperioodi vara turuhinnast odavamalt edasi rentida. Sellest lähtuvalt on tegemist kasutusrendiga ning rendileandja kajastab masina oma finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, mis antud näites võrdub turuhinnaga, milleks on 15 000 eurot. Vara väärtust vähendab rendileandja vastavalt depretsiatsioonile, milleks on 1500 eurot aastas (antud juhul kasutab rendileandja lineaarset depretsiatsioonimeetodit, mistõttu tuleb soetusmaksumus 15 000 eurot jagada 10 aastaga). Renditulu kajastab rendileandja lineaarselt ning kasumiaruandes kajastatakse rendiperioodil igal aastal 2000 eurot ning lisaks ka depretsiatsioonikulu 1500 eurot aastas.

Avalikustamise eesmärk on sarnane IFRS 16 üldisele eesmärgile ning selle eesmärk on panna rendileandjaid ja rentnike avaldama finantsaruannete lisades informatsiooni, mis koos finantsseisundi aruande, kasumiaruande ja rahakäibe aruandega võimaldab majandusaasta aruande kasutajatel hinnata renditehingute mõju rentniku või rendileandja finantsseisundile, finantstulemustele ja rahavoogudele. (EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 51, 89) Avalikustamise konkreetsed nõuded IFRS 16 põhjal on välja toodud lisas 5. Rentnik peab kajastama raamatupidamise aastaaruande lisades nii vara kulumi, intressikulu, lühiajaliste ja väheväärtuslike rentide kulu, muutuvad rendimaksud, allrentimise tulu, rendiga seotud väljamaksud, varasse tehtud investeeringud, müügi- ja tagasirendi tingimustel tulumu/kadumi ja renditava varaobjekti bilansiline väärtuse. Lisaks peab rentnik avaldama informatsiooni renditegevuse olemusest, millised võivad olla potentsiaalsed väljamaksud ning rentidega seotud piirangud. Rendileandja jaoks ei ole nõudmised nii ranged. Rendileandja peab kajastama kapitalirendiga seotud müügitulumi (või -kadumi), teenitava finantstulu ning võimalik tulu seoses muutuvate rendimaksetega. Kasutusrentide korral peab avalikustama renditulu ja muutuvatest maksetest saadav tulu. Samuti peab rendileandja avaldama infot renditegevuse olemusest, kuid samuti ka oma plaani riskide maandamiseks, mis on seotud talle kuuluva varaga, mida renditakse.

Kuigi uus rendiarvestusestandard IFRS 16 anti välja 2016. aastal, siis on rentide kapitaliseerimisest räägitud juba enne IFRS 16 välja andmist ning on juba varasemalt spekulieritud, kas FASB või

IASB hakkavad nõudma rentide kapitaliseerimist. G4+1 oli grupp raamatupidamisstandardite koostajate esindajatest ning liikmed olid pärit Austraaliast, Kanadast, Uus-Meremaalt, Suurbritanniast, Ameerika Ühendriikidest ning sel ajal IASC-st, kes andsid 1996. aastal välja raporti enda seiskohtadega (Information ... 2018). Nemad samuti kritiseerisid IAS 17 nõudeid rentide kajastamisel finantsaruannetes ning pakkusid omalt poolt välja uue lähenemise. Toetudes IASC raamistikus välja toodud vara ja kohustiste definitsioonidele, siis G4+1 oli seisukohal, et ettevõtte peaksid kajastama vara ja/või kohustised, kui nendest on tulevikus saada majanduslikku kasu ning nende väärtust saab usaldusväärselt mõõta. See kehtiks ka rendilepingute puhul ning kõik katkestamatud rendilepingud kajastatakse kui vara ja kohustised, kui need vastavad IASC raamistiku definitsioonidele. See omakorda tähendaks, et kaob erisus kapitali- ja kasutusrentide vahel. (McGregor 1996) Imhoff et al. (1991), kelle uurimuse tulemused toodi välja ka G4+1 raportis, olid ühes esimesed, kes näitasid, milline mõju on bilansiväliste varade ja kohustiste kapitaliseerimisel ning nende koostatud kapitaliseerimise meetodit on laialdaselt kasutatud erinevates rendiarvestuse alastes uurimustes. Nemad analüüsisid McDonalds kiirtoiduketti ning leidsid, et kapitaliseerimise tulemusena omakapitali rentaablus vähenes 9% ja omakapitali võlasiduvus oleks 30% kõrgem. 1991. aasta töös eeldati, et mõju kasumiaruandele on mitteoluline, kuid see viga parandati 1997. aastal, mil samad autorid Imhoff et al. (1997) töid välja, et bilansivälise rentide kajastamine võib ettevõtteväliste finantsaruannete kasutajatele jätta väärarvulise ettevõtte finantsseisundist ning tõestasid seda, leides, et kapitaliseerimise tulemusel vähenes omakapitali rentaablus ja vara rentaablus.

Aasta hiljem avaldasid Suurbritannia autorid Beattie et al. (1998) artikli, kus töid välja, et rentide kapitaliseerimise tulemusena suurenesid pikaajalised kohustised umbes 39% võrreldes varem kajastatud kohustistega ning varad on alahinnatud 6% ulatuses, mis tähendab, et ettevõtete varad suurenesid kapitaliseerimise mõjul 6% võrreldes varasemaga. Nemad leidsid, et rentide kapitaliseerimine mõjutab enim ettevõtteid teenindussektoris. Samuti leiti, et vara rentaablus vähenes 11% ja finantsvõimeldus suurenes 49%. Uus-Meremaa ettevõtet kohta on leitud, et kasutusrentide kapitaliseerimine keskmiselt suurendas kohustisi 22,9%, varasid 8,8% ja omakapitali 3% võrreldes varasemalt kajastatuga. Võlakoormus suurenes, lühiajaliste kohustiste kattekordaja ja vara rentaablus vähenes. (Bennet, Bradbury 2003) Kanada ettevõtete kohta läbiviidud analüüs tõi välja, et finantsseisundi aruandes kajastamata rendikohustised moodustavad 11,5% kõikidest kohustistest ja renditavad varad 5,6% kõikidest varadest. Toodi välja, et kuigi kapitaliseerimine mõjutab rohkem finantsseisundi aruannet, siis mõju kasumiaruandele on samuti olemas, kuid vaid üksikutes tööstusharudes muutusid oluliselt juhtimisvõimekuse ja investeringu

tootluse näitajad. (Doroucher, 2008) Nuryani et al. (2015) Indoneesia ettevõtete analüüs jõudis eelmainitud uurimustega samale tulemusele. Analüüsi erinevaid finantssuhtarve: müügitulu puhasrentaablus, omakapitali puhasrentaablus, vara puhasrentaablus, koguvara käive, võlakooormus, omakapitali võlasiduvus, intressi kattekordaja ja lühiajaliste kohustiste kattekordaja. Leiti, et kõik finantssuhtarvud muutusid oluliselt pärast kasutusrentide kapitaliseerimist, va omakapitali rentaablus. Kapitaliseerimisel on negatiivne mõju vara rentaablusele, koguvara käibe, intressi kattekordajale ning lühiajaliste kohustite kattekordajale. (Nuryani et al. 2015)

Saksamaa ettevõtteid on samuti analüüsitud ning leiti, et kõige rohkem mõjutab rentide kapitaliseerimine moetoöstust ja kaubandussektorit. Muutused finantssuhtarvudes olid põhiliselt tingitud muutustest bilansis ning väiksem on mõju rentaabluse näitajatele. Kuigi muutused rentaabluse näitajatele on väiksemad, arvatakse siiski, et see on mõjus ning ettevõtete juhtkonnad võtavad kasutusele vastavad meetmed, et uue standardi rakendamise korral mitte sattuda vastuollu laenuitingimustega, kus nõutakse teatud finantssuhtarvude täitmist. (Fülbier et al. 2008) Park ja Na (2018) analüüsid 6133 Korea noteeritud ja noteerimata ettevõtte finantsaruandeid aastatel 2001-2013 ning leidsid, et ettevõtete rendikäitumisel puudub oluline mõju ettevõtte krediitireitingule ning kuna krediitireitingu agentuurid käsitlevad kapitali- ja kasutusrente oma arvutustes ühte moodi, siis kasutusrentide rakendamine ei tähenda kõrgemat krediitireitingut. Ettevõtetel, kes eelistavad kasutusrenti tingimustel rentide kajastamist kapitalirentide asemel, on aga madalam laenukulukuse määr. Põhjuseks asjaolu, et rendikohustuste kapitaliseerimine toob endaga kaasa kõrgema omakapitali võlasiduvuse määra, mis omakorda viib kõrgema laenukulukuse määrani. Sama järelduseni jõudsid ka Imhoff et al. (1991). See küll kehtib vaid noteerimata ettevõtete puhul, kuna noteeritud ettevõtete finantsandmed on kõrgema kvaliteediga ning informatsiooni asümmeetria on väiksem, mistõttu kreditoridel on parem ülevaade ettevõtte rendikohustustest. (Park, Na 2018)

Kuigi rahvusvahelised finantsarvestuse standardite koostajad on teadlikud probleemidest, mis on seotud rentide kajastamisega, siis Ameerika Ühendriikidest on empiirilisi tõendeid vähe ning analüüsitud 366 firma põhjal võib öelda, et kapitaliseerimise tulemusena toimub kohutiste suurenemine 11,1%, jaotamata kasumi suurenemine 7,1% ja puhaskasumi suurenemine 3,6% võrreldes varasemalt kajastatud andmetega. Kui poleks välja antud uut rendiarvestuse standardit, siis majandusaasta aruande koostajad endiselt kasutaksid ära IAS 17 puuduseid ja ei kajastaks rendikohustisi, kuid analüüsi tulemustena võib öelda, et kapitaliseerimisel võib olla ka positiivne mõju ettevõtete jaoks ja see kajastub peamiselt ettevõtete kasumiaruandes. (Duke et al. 2009)

Kuigi varasemalt on põhjalikult uuritud rentide kapitaliseerimise mõju ettevõtete finantsseisundile ja -suhtarvudele, siis alles aastaid hiljem võttis IASB selle päevakorda ning selle tulemusena anti välja uus standard IFRS 16.

3. 2018. AASTAL KEHTIVA RENDISTANDARDI VÕRDLUS 2019. AASTAL JÕUSTUVA STANDARDIGA IFRS 16 „RENDID“

Käesolev peatükk keskendub 2018. aastal kehtiva rendistandardi ja tõlgenduste võrdlusele IFRS-ga 16 ning peamiselt keskendutakse võrdlusele IAS-ga 17. Analüüsitakse standardite eesmärgi, rakendamisalala, ülesehitus ja olulisemaid mõisteid, lisaks peamiseid põhimõtteid finantsaruandluses, avalikustamise nõudeid ja peatüki lõpetab alapeatükk, kus tuuakse välja IFRS 16 mõju finantsaruannetele võrreldes IAS-ga 17.

3.1. Eesmärgid, rakendamine, ülesehitus ja mõisted

Rendistandardite eesmärkide analüüsimiseks on autor koostanud tabeli 10, kus tuuakse välja standardites kirjeldatud eesmärgid, mida sätestavad Euroopa Komisjoni määrused.

Tabel 10. IAS 17 ja IFRS 16 eesmärgid

IAS 17	IFRS 16
„sätestada nii rentnikele kui ka rendileandjatele sobivad arvestusmeetodid ja avalikustatav teave, mida rakendatakse rentide suhtes.“	„tagada, et rentnikud ja rendileandjad esitaksid olulist teavet viisil, mis annab usaldusväärse ülevaate kõnealustest tehingutest. Selle teabe põhjal saavad finantsaruannete kasutajad hinnata rendilepingute mõju üksuse finantsseisundile, finantstulemustele ja rahavoogudele.“

Allikas: Autori koostatud EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 1 ja EK määrus 2017/1986 IFRS 16 § 1 alusel

Standardite eesmärgi sõnastus on erinev ning kui IAS 17 eesmärk on lihtsalt anda rentnikele ja rendileandjatele sobivad arvestusmeetodid ja sätestada avalikustatav teave, siis IFRS 16 eesmärk on anda usaldusväärne ülevaade rendiga seotud tehingutest ning finantsaruannete kasutajad saaksid selle põhjal hinnata ettevõtte finantsseisundit, finantstulemust ja rahavoogusid. IFRS 16

eesmärgi sõnastuses on rõhutatud usaldusväärset, mis on olnud IAS 17 peamise kriitika põhjuseks – seni avalikustatud teave pole andnud finantsaruannete kasutajatele usaldusväärset teavet tegelike kohustiste ja varade kohta ning see omakorda mõjutab ettevõtete finantstulemusi ja -näitajaid.

IAS 17 ja IFRS 16 rakendusala on sarnane ning neid mõlemaid ei rakendata maavaradele, bioloogilistele varadele ning autoriõigustele ja teistele sarnastele immateriaalsetele varadele. IFRS 16 lisaks ei rakendu teenuste kontsessioonikokkulepetele ja intellektuaalomani litsentsidele, mida reguleerivad vastavalt IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped“ ja IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“. Antud erandid on lisandunud, kuna IFRIC 12 ja IFRS 15 on hiljem välja antud tõlgendus ja standard, mida 2003. aastal välja antud IAS-s 17 poleks võimalik olnud sisse arvata.

IAS 17 põhiosa koosneb 9 leheküljest, mis on jaotunud 70 paragrahviks. IFRS 16 põhiosa koosneb 12 leheküljest, kus on 103 paragrahvi. Lisaks lisad A „Mõisted“, B „Rakendusjuhised“ (kokku 58 paragrahvi), C „Jõustumiskuupäev ja üleminek“ (kokku 21 paragrahvi) ja D „Teiste standardite muudatused“. Tabelis 11 on toodud välja standardite alapealkirjad paragrahvide lõikes.

Tabel 11. IAS 17 ja IFRS 16 alapealkirjade jaotud paragrahvide lõikes

Standard	Alapealkiri	Paragrahv	Standard	Alapealkiri	Paragrahv
IAS 17	Eesmärk	§ 1	IFRS 16	Eesmärk	§ 1–2
	Rakendusala	§ 2–3		Rakendusala	§ 3–4
	Mõisted	§ 4–6		Kajastamise erandid	§ 5–8
	Rentide liigitamine	§ 7–19		Rendusuhete kindlakstegemine	§ 9–17
	Rentide kajastamine rentnike finantsaruannetes	§ 20–35		Rendiperiood	§ 18–21
	Rentide kajastamine rendileandjate finantsaruannetes	§ 36–57		Rentnik	§ 22–60
	Müügi- ja tagasirenditehingud	§ 58–66		Rendileandja	§ 61–97
	Üleminekusätted	§ 67–68		Müügi- ja tagasirenditehingud	§ 98–103
	Jõustumiskuupäev	§ 69			
	IAS 17 (muudetud 1997) tagasivõtmine	§ 70			

Allikas: Autori koostatud

Peatükis 1 ja 2 on käesoleva töö autor varasemalt välja toonud joonised 1 ja 2, kuidas jaotuvad standardid alapealkirjade lõikes ning nii jooniste kui eeltoodud tabeli põhjal on näha, et mõlema standardi puhul on kesksel kohal rentniku ja rendileandja finantsaruanded – IAS 17 on rentniku

finantsaruanded välja toonud 16 paragrahvis ja rendileandja 22 paragrahvis ning IFRS 16 on need arvud vastavalt 39 ja 37 paragrahvi. Protsentuaalselt annavad rentniku ja rendileandja osa kokku IAS-s 17 54% standardi ülesehitusest ning IFRS-s 16 74% standardi põhiosast. Peamine erinevus standardite ülesehituses seisneb selles, et IFRS 16 puhul on viidud osa standardi põhiosast lisadesse ning eraldi on lisa D, kus on esitatud IFRS 16 kasutusele võtmisega toimunud muudatused teistes rahvusvahelistes finantsaruandlusestandardites. Lisa D on hädavajalik, kuna IFRS 16 asendab IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 ja SIC 27 ning toob kaasa endaga muutused rendiarvestuses, mis mõjutavad ka teisi finantsaruandluse standardeid.

IFRS 16 standardis on välja toodud lisa A mõisted, mis on standardi lahutamatuks osaks. Erinevalt IAS-st 17 on konkreetselt sõnastatud termin „rent“. Uued terminid, mida ei ole defineeritud IAS- s 17 varasemalt käsitleb rendilepingute muudatusi ning eraldi on defineeritud „muudatuse jõustumiskuupäev“ ja „rendilepingu muudatus“. Samuti on välja toodud „rendimaksed“, „fikseeritud maksed“, „valikulised rendimaksed“ ja „muutuvad rendimaksed“. Kui varasemalt on välja toodud rendistiimulid tõlgenduses SIC 15, siis IFRS-s 16 on see välja toodud eraldi terminina ja osa standardist. Lisaks eelpool väljatoodule on eraldi defineeritud „rentnik“, „rendileandja“, „kasutusperiood“, „kasutamiseõiguse esemeks olev vara“, „alusvara“, „lühiajaline rent“ ja „allrent“.

IFRS 16 terminite loetelus võrreldes IAS-ga 17 ei kasutata enam terminit „rendimaksete miinimumsumma“, mis on asendunud sisuliselt „rendimakse“-tega. Sarnaselt on asendatud termin „rendileping“ terminiga „rent“; „tingimusliku rendi“ tähenduses on uues standardis „muutuvad rendimaksed“, kuid võrreldes IAS-ga 17 puudub termin „katkestamatu rendileping“. Sisuliselt on muutunud „rendi“ definitsioon, kuid kapitali- ja kasutusrendi mõisted rendileandja jaoks jäävad. Termin „rendimaksed“ on muutunud vähe võrreldes kahte standardit omavahel, kuid IFRS 16 toob eraldi välja, et rendimaksete hulka arvestatakse summad, mida rentnik peab tasuma jääkväärtuse garantii alusel erinevalt IAS-st 17, kus peab kajastama garanteeritud lõppväärtuse. Sisuliselt aitab seda selgitada näide, kus rentnik garanteerib rendiperioodi lõppedes rendileandjale 7000 eurot. IAS 17 kohaselt kajastab rentnik (kui on tegemist kapitalirendiga) selle summa nüüdiseväärtuse rendikohustise osana isegi, kui rentnik hindab, et tegelik väärtus rendiperioodi lõppedes võib olla suurem. IFRS 16 rakendamisel, kui rentnik on teadlik, et tegelik väärtus on madalam, näiteks 4000 eurot, siis ta arvestab täiendava makse (3000 eurot) rendimaksete hulka. Rendiperioodi arvestamisel on IFRS 16 rakendamisel lisakriteerium. Kui IAS 17 kontekstis on rendiperiood aeg, millal rentnik vara rendib ja lisaks aeg, mille jooksul on rentnikul võimalus vastavalt lepingule

vara edasi rentida ning ta on selle realiseerumises piisavalt kindel. IFRS 16 kohaselt tuleb rendiperioodi hulka arvata ka aeg rendilepingu võimaliku lõpetamise kohta, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda ei rakenda.

3.2. Nõuded rentide kajastamisele rentniku ja rendileandja seisukohast, avalikustamise nõuded

Peamine erinevus IAS 17 ja IFRS 16 põhimõtete vahel on kasutusrentide kajastamine. IAS 17 rakendamisel võib rentnik kajastada renditava vara bilansiväliselt ning kajastab kasumiaruandes vaid rendikulu. IFRS 16 kaotab rentniku seisukohalt kapitali- ja kasutusrentide erisuse ning rendid tuleb kapitaliseerida. IFRS 16 võimaldab lihtsustatud arvestust rentide suhtes, mis on lühiajalised või mille alusvara on väheväärtuslik ja neid ei pea seetõttu kapitaliseerima. Rentnikud näitavad oma finantsseisundi aruandes vara ja kohustisi, kasumiaruandes intressi- ja depretsiatsioonikulu. Rahakäibe aruande struktuur muutub, kuna intressikulu võib kajastada põhitegevuse või finantseerimistegevuse rahakäibena. Rendi põhiosa maksed tuleb kajastada finantseerimistegevuse rahakäibena. Teisel juhul rahakäibe aruandes struktuur IFRS 16 rakendamisel ei muutu.

Rentide kajastamine rendileandjate puhul on sarnane IAS 17 nõuetega ning kasutusrent kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul ja kapitalirendid sarnaselt rentnikele IAS 17 kontekstis, kuid rendileandja kajastab nõude rentniku vastu, mis võrdub rendimaksete diskonteeritud väärtusega ja vähendab seda tehtavate rendimaksete võrra. Alapeatükis 3.3. on ka välja toodud rentniku ja rendileandja finantsaruannetes vara kasutusõiguse kajastamise erisused võrreldes IAS-ga 17. Rentnike ja rendileandjate jaoks, kes varem kajastasid rendilepinguid kapitalirendi tingimustel, siis nende jaoks muutub IFRS 16 kasutusele võtmisega vähe, kuna kapitaliseerimise kohustus oli neil ka varem. Pigem on suurim erinevus seotud varem kasutusrendina kajastatud rentidega, kus varasemalt bilansivälisena kajastatud vara ja kohustus tuuakse finantsseisundi aruandesse, mitte ei näidata kasumiaruandes vaid lineaarset rendikulu. Kõik muudatused, mis kaasnevad IFRS-ga 16, on vajalikud, kuna ettevõtted on kasutanud ära IAS 17 puuduseid ning kajastanud rente vastavalt sellele, kuidas nemad on tõlgendanud rendilepingu tingimusi ning kuidas see mõjutab nende majandusaasta tulemusi. Rentide kapitaliseerimisega muutub selline risk, et ettevõtted näitavad rente bilansivälisena, väiksemaks. Samuti toob IFRS 16 muudatused kaasa paremini võrreldavad finantsaruanded, kuna oluline info

on toodud aruannete lisadest finantsseisundi aruandesse, mis omakorda toetab ka IFRS 16 seatud eesmärki.

IAS 17 avalikustamise nõuded on välja toodud lisades 2 ja 3 ning IFRS 16 avalikustamise nõuded on välja toodud lisas 5. Kui IAS 17 avalikustamise nõuetes on kapitali- ja kasutusrendi korral rentnikel ja rendileandjatel ühiseid nõudeid nii rendimaksete miinimumsumma ja tingimusliku rendi kohta, siis IFRS 16 nõuded on küllaltki erinevad ning ühisosa rentnikele ja rendileandjatele on vaid täiendava teabe kriteerium rentniku või rendileandja rentimistegevuse olemusest. IAS-ga 17 on sarnane nõue muutuvate rendimaksete ja allrenditulu avalikustamise kohta ning loomulikult varaobjekti bilansilise väärtuse kajastamine. Lisaks peavad mõlemal juhul rentnikud ja rendileandjad kirjeldama oma renditegevuse olemust. IFRS 16 endaga kaasa toonud ka täiendavad avalikustamise kriteeriumid, näiteks intressitulu/kulu kajastamine ning müügi- ja tagasirendilepingutega seotud tuleml. Üks oluline muudatus on seotud rendilepingute klassifitseerimise ajaliste piirangutega – IFRS 16 ei nõua enam rentide avalikustamist ajaperioodide lõikes kuni üks aasta, üks kuni viis aastat ja rohkem kui viis aastat. Ühine joon IAS 17 ja IFRS 16 vahel on nõue varade liigitamiseks. Uus lähenemine on ka rendileandja riskijuhtimisstrateegia esitamine – sellist tingimust IAS 17 endaga kaasa ei toonud, aga see on kindlasti oluline, kuna rendileandjal on vaja maandada riske, et rendiperioodi lõppedes on renditav varaobjekt kahjustatud või halvemal juhul väärtusetu.

3.3. Näide mõjust finantsaruannetele

Demonstreerimaks, millist mõju avaldab IFRS 16 finantsaruannetele võrreldes IAS-ga 17, on käesoleva magistritöö autor võtnud eeskujul M. Săcărini artiklist, kus on toodud välja kaasus, kuidas kajastada renti IFRS 16 ja IAS 17 tingimustel. Kuna peamiselt mõjutab IFRS-ga 16 kaasnevad muudatused rentnikke, siis järgnev näide on ka rentniku seisukohast esitatud. 1. jaanuaril 2020 rendib ettevõtte hoone. Hoone õiglase väärtus on 1 mln eurot ning hoone majanduslik eluiga on 40 aastat. Rendiperioodi pikkus on 4 aastat ja aastane rendimakse on 9000 eurot, mida makstakse iga aasta alguses. Rendi intressimäär on 5%. Ettevõtte kasutab põhivara soetusmaksumuse kuluks kandmisel lineaarset depretsatsioonimeetodit. IAS 17 kohaselt kajastataks sellist renti kasutusrendina (ei ole teada, et vara omandiõigus läheb rentnikule üle, rentnik saab soodsamalt rentida hoonet, rendiperiood on vaid 10% majanduslikust elueast, rendimaksete nüüdisväärtus ei ole peaaegu sama õiglase väärtusega ning hoonet võivad rentida ka

teised rentnikud). IFRS 16 kohaselt seda erisust pole ning see tuleb kajastada finantsseisundi aruandes. Alustuseks tuleb leida rendimaksete diskonteeritud väärtus, mis sellise näite puhul on 33 509 eurot (rendimaksed 9000 eurot tuleb korrutada avanssannuitede nüüdisväärtuse teguriga). Arvutus on vajalik, kuna IFRS 16 nõuab, et rentnik rendiperioodi alguses kajastab kohustisena rendimaksete nüüdisväärtuse. Alljärgnevalt on välja toodud tabelid, mis demonstreerivad IAS 17 ja IFRS 16 erinevuseid finantsseisundi aruandes, kasumiaruandes, omakapitali muutuste aruandes ja rahakäibe aruandes.

Tabel 12. Rentniku rendimaksete graafik (eurodes)

Kuupäev	Rendimakse	Põhiosa makse	Intress (5%)	Kohustis
01.01.2020	0	0	0	33 509
01.01.2020	9 000	9 000	0	24 509
01.01.2021	9 000	7 775	1 225	16 735
01.01.2022	9 000	8 163	837	8 571
01.01.2023	9 000	8 571	429	0

Allikas: Autori arvutused

Tabelist 12 on näha, et rendikohustise jääk väheneb aastast aastasse kuni rendiperioodi lõpuks on see null. Perioodi alguses ei arvestata intressi, kuna maksed tehakse aasta alguses. Edaspidi intressimaksed arvutatakse vastavalt rendikohustise jäägile. Järgnevalt on esitatud tabel 13, mis näitab, kuidas kajastada alusvara kasutusõigust ja rendikohustist finantsseisundi aruandes.

Tabel 13. Väljavõtted finantsseisundi aruandest, IFRS 16 ja IAS 17 kajastamise erinevus (eurodes)

Kuupäev	Vara		Kohustised		Bilansivälised õigused ja kohustused	
	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17
01.01.2020	33 509	0	24 509	0	0	27 000
01.01.2021	25 132	0	16 735	0	0	18 000
01.01.2022	16 755	0	8 571	0	0	9 000
01.01.2023	8 378	0	0	0	0	0

Allikas: Autori arvutused

IFRS 16 nõuete kohaselt kajastatud vara ja kohustiste summa tuleb eelnevast tabelist 12. Vara väärtus väheneb vastavalt lineaarsele depretsatsioonimeetodile, aastane depretsatsioonikulu on 8377 eurot (summa leidmiseks on 33 509 eurot jagatud 4 aastaga). Selline arvutus põhineb

IFRS 16 soetusmaksumuse meetodile, mille kasutamisel rentnik lahutab alusvara kasutusõiguse soetusmaksumusest akumuleeritud kulumi.

Tabel 14. IFRS 16 ja IAS 17 kasumiaruandes kajastamise erinevus (eurodes)

Näitaja	2020		2021		2022		2023	
	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17
Tulu	X	X	X	X	X	X	X	X
Rendikulu	0	9000	0	9000	0	9000	0	9000
EBITDA	X	X-9000	X	X-9000	X	X-9000	X	X-9000
Depretsatsioon	8377	0	8377	0	8377	0	8378	0
Ärikasum/kahjum	X-8377	X-9000	X-8377	X-9000	X-8377	X-9000	X-8378	X-9000
Finantskulud	1225	0	837	0	429	0	0	0
Kasum enne maksustamist	X-9602	X-9000	X-9214	X-9000	X-8806	X-9000	X-8378	X-9000

Allikas: Autori arvutused

Tabelis 14 tähistavad „X“ märgid summasid, mis ei ole teada, kuid mis on olulised näite illustreerimiseks. IAS 17 põhjal kajastab rentnik lineaarselt rendikulu rendiperioodi jooksul, kuid IFRS 16 korral kajastatakse kasumiaruandes depretsatsioonikulu ja intressikulu.

Erinevused omakapitalis IFRS 16 ja IAS 17 vahel on toodud järgmises tabelis, kus on toodud muutus omakapitalis, täpsemalt aruande aasta kasumis.

Tabel 15. IFRS 16 ja IAS 17 omakapitali muutuste aruandes kajastamise erinevus (eurodes)

Kuupäev	IAS 17	IFRS 16	Muutus omakapitalis seoses IFRS 16 rakendamisega
31.12.2020	9 000	9 602	(602)
31.12.2021	9 000	9 214	(214)
31.12.2022	9 000	8 806	194
31.12.2023	9 000	8 378	622
Kokku	36 000	36 000	0

Allikas: Autori arvutused

Tabelist 15 on näha, et rendiperioodi alguses on mõju rentniku omakapitalile negatiivne, kuid negatiivne mõju väheneb ning rendiperioodi lõpuks on erinevus IAS 17 ja IFRS 16 vahel null.

Erinevus on tingitud, kuna IFRS 16 kohaselt tuleb kajastada nii depretsatsioonikulu kui ka intressikulu, kuid IAS 17 korral kajastatakse makseid lineaarse kuluna rendiperioodi jooksul. Depretsatsioonikulu on küll samuti lineaarselt arvestatud, kuid intressikulud vähenevad, sest rendikohustus väheneb tehtud maksete võrra.

Tabel 16. IFRS 16 ja IAS 17 rahakäibe aruandes kajastamise erinevus (eurodes)

Näitaja	2020		2021		2022		2023	
	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17
Rahakäive äritegevusest	...	-9000	-1225	-9000	-837	-9000	-429	-9000
Rahakäive investeerimis-tegevusest
Rahakäive finantseerimis-tegevusest	-9000	...	-7775	...	-8163	...	-8571	...
Rahajäägi kogumuutus	-9000	-9000	-9000	-9000	-9000	-9000	-9000	-9000

Allikas: Autori arvutused

Tabelis 16 on näha, et tasutud intressimaksed võib kajastada rahakäibena äritegevusest ja põhiosa makseid finantseerimistegevuse rahakäibena, kuid lõpptulemus sellest ei muutu ja rahajäägi kogumuutus on sama IFRS 16 ja IAS 17 tingimustel. Lisaks on lubatud kajastada intressimakseid ka finantseerimistegevuse rahakäibena.

Eeltoodud tabelite põhjal võib teha järgmised järeldused, millised muudatused toob endaga kaasa IFRS 16 rakendamine rentniku jaoks ning mida leidis ka Săcărin (2017):

- 1) varade ja kohustiste kasvu;
- 2) kasumi vähenemise esimestel rendiperioodi aastatel, terve rendiperioodi jooksul on see sama, kui rakendada IAS 17;
- 3) omakapitali vähenemise esimestel rendiperioodi aastatel, terve rendiperioodi jooksul on see sama, kui rakendada IAS 17;
- 4) muutuse rahakäibe aruande struktuuris, kuid rahajäägi kogumuutus on sama, kui rakendada IAS 17.

Rendileandja seisukohast tuleks kajastada sellistel tingimustel rent kasutusrendina, kuna vara omandiõigusega kaasnevad hüved ja kohustised ei lähe rentnikule üle. Sellisel juhul näitab rendileandja kasumiaruandes renditulu lineaarselt vastavalt rendilepingule. Kui tegemist oleks

siiski kapitalirendiga (näiteks rendimaksete nüüdisväärtus oleks 990 000 eurot, mis on peaaegu sama suur kui vara õiglane väärtus (1 mln eurot) või rendiperiood 38 aastat), siis rendileandja kajastaks finantsseisundi aruandes nõudena vara soetusmaksumuse summa ja kasumiaruandes finantstuluna intressi. Rendileandja peab nõuet rentniku vastu korrigeerima laekunud rendimaksete ulatuses.

Eeltoodud näite järeldused on vastavuses ka Osei (2017) artikliga, kus leiti, et rendi intressikulu ja renditud vara depretsatsioonikulu on rendiperioodi alguses kõrgem kui rakendades IAS-i 17. Samuti sõltub kulude kajastamine rendiperioodi pikkusest, maksete ajastusest ja kasutatavast intressimäärast. Tööstusharud nagu lennundus, kaubandus ja turism, kus on varasemalt kajastatud paljud rendilepingud bilansiväliselt, siis nendes harudes on oodata EBIT (kasum enne intressi- ja maksukulu) kasvu seoses IFRS 16 rakendamisega.

Türgi autorid Sari et al. (2016) analüüsisid rendilepingute kapitaliseerimise mõju kaubandussektori ettevõtetele Türgis. Sari et al. võtsid oma valimisse 6 Türgi börsil noteeritud kaubandusettevõtet ning tulemused näitasid, et varasemalt bilansiväliselt kajastatud rentidel on oluline mõju ettevõtte varadele ja kohustistele esimestel rendiperioodi aastatel ning hiljem on mõju ebaoluline. Uuriti ka mõningaid finantsnäitajaid, mille tulemusel leidsid autorid, et võlakoormust IFRS 16 rakendamine ei mõjutanud, kuid omakapitali võlasiduvus suurenes oluliselt. Samuti ei mõjutanud oluliselt rentide kapitaliseerimine vara rentaablust. Sellised tulemused olid sarnased ka Öztürk, Sercemeli (2016) koostatud artikliga, kus vaadeldi lennufirmat Pegasus ja kuidas mõjutab IFRS 16 põhimõtete rakendamine lennundusettevõtet, mille enamus rendikohustisi on kajastatud kasutusrendina. Leiti, et varad ja kohustised suurenesid ning omakapitali vähenes kapitaliseerimise tagajärjel, mis omakorda mõjutab ka finantssuhtarve. Suurim muutus oli omakapitali võlasiduvuse kasv ning vähem oli mõjutatud võlakoormus ja omakapitali rentaablus.

Tšehhi autor Bohušova (2015) analüüsis Tšehhi börsiettevõtteid ning jõudis järeldusele, et kapitaliseerimise tulemusena suurenesid oluliselt analüüsiks valitud ettevõtete varad ja kohustised. Kuna varasemalt kajastati osa kohustisi bilansiväliselt, siis kapitaliseerimise järgselt suurenesid võlakohustised ning see parandas ettevõtete finantsseisundi tõepärast kajastamist. Vara rentaablus vähenes, võlasiduvus suurenes enamus ettevõtetel ning omakapitali võlasiduvus samuti kasvas, mis oli ka autori eeldus. Austraalia ettevõtete näitajaid analüüsides leidsid Xu et al. (2017), et kasutusrendilepingute kapitaliseerimisega kaasneb oluline mõju varadele, kohustistele, intressikandvatele võlgnevustele ja kõigile vaadeldud finantssuhtarvudele, välja arvatud

omakapitali rentaablus. Leiti, et kõige tugevam majanduslik tähendus on ettevõtete jaoks, kes tegutsevad tööstus- ja teenindussektoris. Kuigi kapitaliseerimine mõjutab omakapitali ja toimuvad muutused tuludes, siis see ei mõjuta oluliselt ettevõtete turuväärtuseid.

Sarnastele tulemustele jõudsid ka Fito et al. (2013), kus leiti, et rendikohustiste arvestuse muutumisel on enim mõjutatud kaubandus- (sh teenindus) ja tööstussektor, kuid kinnisvarasektoris on mõju olematu. Lähtudes Williamsoni raamistikust, siis ettevõtete rendikäitumine oleneb alusvara spetsiifilisusest, mis tähendab, et mida spetsiifilisem on vara, mida ettevõtte kasutab, seda tõenäolisemalt on see renditud kapitalirendi tingimusel ning mida mittespetsiifilisem vara, seda tõenäolisemalt on see renditud kasutusrendi tingimustel. 2920 Põhja-Ameerika ettevõtte analüüs kinnitab Williamsoni raamistiku põhimõtteid ning ettevõtted, kes tegutsevad kaubandussektoris (nt rõiva- ja jalatsikauplused, toidlustusasutused), rendivad rohkem kasutusrendi tingimustel ning ettevõtted tootmissektoris (nt nafta ja maagaasi maardlad, paberitootmine, elektroonika), kes kasutavad pigem ettevõtte või tööstusharu spetsiifilisi varaobjekte, rendivad pigem kapitalirendi tingimustel või siis ostavad varaobjektid. Sellest omakorda võib järeldada, et IFRS 16 rakendamine mõjutab just kaubandussektorit, kus renditakse üldkasutatavaid varaobjekte ning tootmissektoris saab mõju olema väiksem renditavate varaobjektide spetsiifilisuse tõttu. (Graham, Lin 2018) Üldisemalt on leitud, et renditegevusel on positiivne seos sisemajanduse koguproduktiga (SKP), mis tähendab, et arenenud riikides kasutatakse rohkem rentimist. Samuti soodustab rentimist juriidilise keskkonna areng ning seda seostatakse rendilepingutega seotud kulutustega (nt kui rentnik peaks kuulutama välja pankroti, siis rendileandjal on nõrga juriidilise keskkonnaga riigis raske talle kuuluvat vara tagasi nõuda). Rentimisel nähakse üleüldist positiivset mõju kasvule, mis ettevõtte tasandil on kasv müügitulus ja varades, kuid riigi tasandil kasv SKP-s. (Zhang 2018) Järeldusena võib välja tuua, et IFRS 16 rakendamisega kaasnev mõju on kindlasti suurem arenenud riikides ning rohkem mõjutab see ettevõtteid just teenindussektoris ja kergetööstuses.

2018. aasta alguses avaldasid J. Morales-Diaz ja C. Zamora-Ramirez ühe põhjalikumaid artikleid, milles analüüsitakse IFRS 16 mõju finantsarvestusele. Kokku analüüsiti 646 Euroopa börsidel noteeritud ettevõtete andmeid ja leiti, et IFRS 16 mõju varadele ja kohustistele on oluline, finantsvõimendus suureneb ja intressi kattekordaja väheneb. Tulemused varieeruvad tööstusharude kaupa ning sektorid, kus kasutatakse palju rendilepinguid, siis nende jaoks on muutus suurem, nt kaubandus, transport, majutus, infotehnoloogia ja teenindus. Analüüsi käigus lähtuti Imhoff et al. (1991) kapitaliseerimise meetodit, kuid seda modifitseeriti vastavalt IFRS 16

nõudmisele. Selle põhjal võib öelda, et finantsarvestuse spetsialistid ja finantsaruannete kasutajad võivad kindlad olla, et kui 1. jaanuarist 2019 rakendub uus standard, siis sellega kaasnevad kindlasti muudatused finantsaruannetes. Tudor (2018) on välja toonud, et seoses IFRS 16 rakendamiselega paraneb finantsaruannete võrreldavus ning kvaliteet, mis on seotud bilansiväliste kohustiste kajastamisega. Ettevõtete jaoks on oluline teadvustada muutusi finantsaruandluses, aga samuti sellega kaasnevat muudatusi eeskirjades, protsessides, kontrollisüsteemis ja ettevõtte poolt kasutatavas tarkvaras. Eelnimetatud muudatused tähendavad osakondade ülest koostööd, kuhu peavad panustama juhtkond, finantsspetsialistid ning infosüsteemide eest vastutavad töötajad, lisaks võib olla vajalik toetus teistelt osakondadelt ning välistelt osapooltelt, näiteks finantsaudiitor. Uue standardi IFRS 16 rakendamisele kaasnevad muudatused on kindlad, kuna standardis on esitatud uued põhimõtted ja tingimused, vastavalt millele tuleb rente kajastada, kuid milline on nende täpne mõju finantsaruannetele ja aruandluses, saab täpsemalt analüüsida pärast rendistandardi jõustumist 1. jaanuaril 2019. aastal, täpsemalt 2020. aastal (või hiljem), kui ettevõtte on avaldanud 2019. aasta majandusaasta aruanded.

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärk on välja selgitada IFRS 16 „Rendid“ kasutusele võtmisega kaasnevate muudatuste mõju rentnike ja rendileandjate finantsaruannetele. Selle saavutamiseks võrreldi omavahel kehtiva rendistandardi IAS 17 ja uue standardi IFRS 16 eesmärke, milline on nende rakendusala, kuidas on need üles ehitatud ja millised on nendega kaasnevad mõisted. Lisaks analüüsiti peamiseid põhimõtteid ja milline on rentide kajastamine rentnike ja rendileandjate finantsaruannetes koos näidetega. Viimasena toodi välja, millised on rentidega seotud informatsiooni avalikustamise nõuded ning milliseks võib kujuneda rentide kapitaliseerimise mõju finantsaruannetele.

Standardite võrdluse käigus leiti, et võrreldes IAS-ga 17 on IFRS 16 sellega sarnane, kuid leidub põhimõttelisi erinevuseid. Käesoleva magistritöö autor jõudis järgmiste tulemusteni, et standardite:

- eesmärk on muutunud;
- rakendusala pole muutunud;
- ülesehitus on sarnane;
- terminoloogia on muutunud;
- põhimõtted on erinevad;
- avalikustamise nõuded on erinevad.

Mõlema standardi rakendusala on sarnane, sest standardid ei rakendu mittetaastuvatele maavaradel, bioloogilistele varadele ja litsentsilepingutele. Samuti leidub ülesehituses sarnaseid jooni, kuna standardite peamine osa keskendub rentnike ja rendileandjate finantsaruannetele. Küll on eraldi välja toodud, et IFRS 16 rakendamine on vabatahtlik lühiajaliste ja väheväärtuslike varade rendi puhul ning neile rakendub lihtsustatud arvestus. Ka IFRS 16 eesmärk on sõnastatud vastavalt sellele, mis on olnud IAS 17 suurim puudus – anda finantsaruannete kasutajatele usaldusväärne informatsioon ettevõtete finantsseisundist. Terminitest on asendatud „rendimaksete miinimumsumma“ terminiga „rendimaksed“, kuid nende definitsioon on sisuliselt sama. IFRS 16

toob endaga kaasa ka uued terminid, nt „rentnik“, „rendileandja“, „kasutusperiood“, „kasutamissoiguse esemeks olev vara“, „alusvara“, „lühiajaline rent“ ja „allrent“. IFRS 16 defineerib terminit „rent“ kui lepingut, mille alusel on rentnikul õigus kasutada vara kokkulepitud tasu eest ning sellest tuleneb IFRS 16 põhimõtteline erinevus võrreldes IAS-ga 17. Nimelt kaob rentniku jaoks terminid „kapitalirent“ ja „kasutusrent“ ning see on asendunud vara kasutamissoigusega. Kui rentnikul on vara kasutamissoigus saavutatud, siis on tal kohustus see rent ka kapitaliseerida. Rentnik kajastab finantsseisundi aruandes nii vara kui ka kohustise rendileandja ees. Rendileandja jaoks jääb erisus kapitali- ja kasutusrendi vahel ja sellest lähtuvalt kajastab ta kapitalirente samuti finantsseisundi aruandes, kuid kasutusrendid lineaarselt rendiperioodi jooksul kasumiaruandes rendituluna. Võrreldes varasemaga peavad nii rentnikud kui ka rendileandjad avalikustama rohkem informatsiooni rentide kohta oma finantsaruannetes, lisaks rendimaksetele tuleb avalikustada muutuvad rendimaksed, allrendid ning kaasnevad finantstulud ja -kulud. Täiesti uus nõue on täiendava teabe kriteerium rendileandjate jaoks, kes peavad avalikustama strateegia, kuidas nad maandavad riske, mida on seotud varaobjekti väärtuse säilitamisega.

Töö autor jõudis järeldusele, et IFRS 16 toob endaga kaasa muudatused just rentnike finantsaruannetes ning rohkem on mõjutatud sellest teenindus- ja kergetööstussektor, kus rentimine on laialdaselt kasutusel ning renditavad varaobjektid mittespetsiifilised. Suurt mõju avaldab IFRS 16 rakendamine kindlasti ka lennundussektoris. Rendileandja jaoks on IFRS 16 rakendamise mõju väiksem kuna rendileandja jaoks ei kao erisus kapitali- ja kasutusrentide vahel, kuid pigem peab rendileandja finantsaruannetes avaldama rohkem informatsiooni rentide sisust. Samuti on oodata, et IFRS 16 rakendamisega kaasnevad muutused on finantssuhtarvudes – tõenäoliselt väheneb vara ja omakapitali rentaablus, lühiajaliste kohustiste kattekordaja ning suureneb võlakoorumus.

Kuna IFRS 16 rakendub majandusaastatele, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või hiljem, siis antud töö edasiarendusena saaks analüüsida IFRS 16 tegelikku mõju finantsaruannetele ning kuidas muutuvad ettevõtete finantssuhtarvud. Kuigi kapitaliseerimise mõju on varem põhjalikult uuritud, siis mitte kujul, kui finantsaruannete koostajad seda tegelikult rakendavad ning vastavalt sellele peavad ümber hindama enda rendikohustusi. Seda võiks läbi viia nii Eesti kui teiste Euroopa riikide ettevõtete näitel, mis rakendavad rahvusvahelisi finantsarvestusestandardeid.

SUMMARY

CHANGES IN FINANCIAL STATEMENTS DUE TO ADOPTION OF IFRS 16

Liisa Lonn

International Accounting Standards Board issued at the beginning of 2016 new international financial reporting standard no 16 “Leases” (IFRS 16) and it is applicable to annual reporting periods starting from 1 January 2019 or later. Lease accounting has been controversial theme in the accounting profession as the international lease accounting standard IAS 17 which is applicable in 2018 allows different approaches to finance and operating lease accounting and thereof the comparability of financial statements is compromised. IFRS 16 replaces IAS 17 and its interpretations. The purpose of this master thesis is to identify the changes in the financial statements due to adoption of new lease accounting standard IFRS 16. The question is if IFRS 16 introduces completely new approach to lease accounting or is it still similar to IAS 17 ja its interpretations. To achieve the purpose of this thesis, the author needs to analyse the objectives, scope, structure, definitions, main principles, basis of accounting and disclosure of both standards.

The author first focused on the meaning on leasing and the history of leasing accounting. As the purpose of the thesis in comparison with IAS 17, the author brought out the objective, scope, structure, definitions, main principles, basis of accounting and disclosure requirements of IAS 17 and the interpretations related with it – IFRIC 4, SIC 15 and SIC 27. In the first paragraph the author also described the criticism related with IAS 17 adoption.

The second paragraph of the thesis focused on IFRS 16 and its principles. The structure of second paragraph is similar to first paragraphs’ second part where is described IAS 17 principles. For lessee IFRS 16 brings new concept of right-of-use asset. If this criterion is met, then new approach to accounting is used. Unless the lease period is under one year or the lease has no material value then simplified accounting method is used. For lessor the change is not so significant as the lessor

still has to identify leases as finance or operating leases. The author has also brought out different studies which have analysed the issue of capitalisation of leases.

The final part of the thesis is based on comparison of IFRS 16 and IAS 17. In the third paragraph the author analyses the differences and similarities of the objective, scope, structure, definitions, main principles, basis of accounting for lessees and lessors and disclosure requirements of IFRS 16 and IAS 17. To illustrate the impact of IFRS 16 to the financial statements the author composed an example where lease accounting is compared based on IFRS 16 and IAS 17 on the lessees' prospective.

The results of the analysis of IFRS 16 and IAS 17 are as follows. The purpose of IFRS 16 compared to IAS 17 is to give the users and readers of the financial statement faithful representation about the entity's financial position what has been the cause of criticism of IAS 17. The scope and structure are quite similar between IFRS 16 and IAS 17, but definitions have changed due to right-of-use assets concept. Some terms have been renamed but the meaning has remained the same, e.g. "minimum lease payments" is replaced with "lease payments". Main changes in the basis of accounting are for lessees as there is no distinction between finance and operating leases as all leases in the scope of the standard are accounted as right-of-use asset. For lessor the change does not apply. Disclosure requirements have also changed as the lessee and lessor are obligated to disclose more information about the financial expenses and income from leases.

Main conclusion of the author is that IFRS 16 brings changes to the financial statements as there is new basis of lease accounting for lessees. For the lessor the change is not so significant but still there are differences in disclosure requirements. Main impact of IFRS 16 adoption is for companies in retail business and areas of light industry. Also, there is going to be impact on the financial statements of airline operators. Anticipated are also changes in the financial ratios as return on assets and return on equity are expected to decrease.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Alver, J., Alver, L. (2011). *Majandusarvestus ja rahandus: leksikon*. I, A-L. Tartu: Deebet.
- Beattie, V., Edwards, K., Goodacre, A. (1998). The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios. – *Accounting and Business Research*, Vol. 28, No. 4, 233–254.
- Bennett, B. K., Bradbury, M. E. (2003). Capitalizing non-cancellable operating leases. – *Journal of International Financial Management and Accounting*, Vol. 14, No. 2, 101–114.
- Bohušová, H. (2015). Is Capitalization of Operating Lease Way to Increase of Comparability of Financial Statements Prepared in Accordance with IFRS and US GAAP? – *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, Vol. 63, No. 2, 507–514.
- Briggs, J., Beams, J., Baril, C. P., Betancourt, L. (2017). Variable Lease Payments. – *CPA Journal*, Vol. 87, No. 2, 38-45.
- Chatfield, M., Vangermeersch, R. (1996). *The History of Accounting: An International Encyclopedia*. New York, London: Garland Publishing, Inc. Kättesaadav: <http://clio.lib.olemiss.edu/cdm/ref/collection/aah/id/99>, 5. mai 2018
- Duke, J. C., Hsieh, S. J., Su, Y. (2009). Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era. – *Advances in Accounting*, Vol. 25, No. 1, 28–39.
- Durocher, S. (2008). Canadian evidence on the constructive capitalization of operating leases. – *Accounting Perspectives*, Vol. 7, No. 3, 227–256.
- Edeigba, J., Amenkhienan, F. (2017). The Influence of IFRS Adoption on Corporate Transparency and Accountability: Evidence from New Zealand. – *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, Vol. 11, No. 3, 3-19.
- Euroopa Komisjoni määrus (EÜ) nr 1126/2008, 3. november 2008, millega võetakse vastu teatavad rahvusvahelised raamatupidamisstandardid kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002, ELT L 320, 29.11.2008, lk 1-481.
- Euroopa Komisjoni määrus (EL) 2017/1986, 31. oktoober 2017, millega muudetakse määrust (EÜ) nr 1126/2008 (millega võetakse vastu teatavad rahvusvahelised raamatupidamisstandardid kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002) seoses rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga 16, ELT L 291, 9.11.2017, lk 1-62.

- Fitó, M. A., Moya, S., Orgaz, N. (2013). Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. – *Spanish Journal of Finance and Accounting/ Revista Española de Financiación Y Contabilidad*, Vol. 42, No. 159, 341–369.
- Fülbier, U. R., Silva, J. L., Pferdehirt, H. M. (2008). Impact of lease capitalization on financial ratios of listed German companies. – *Schmalenbach Business Review*, Vol. 60, 122–144.
- Graham, R. C., Lin. K. C. (2018). How will the new lease accounting standard affect the relevance of lease asset accounting? – *Advances in Accounting*, Vol. 42, 83-95.
- Hussey, R. D., Ong, A. (2010). Proposals to Change Lease Accounting: Evidence from Canada and Malaysia. – *Journal of Law and Financial Management*, Vol. 9, No. 2, 2-15.
- IAS 17 – Leases*. Deloitte Global Services Limited. Kättesaadav: <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>, 17. märts 2018
- IASB issues new leasing standard*. Deloitte Global Services Limited. Kättesaadav: <https://www.iasplus.com/en/news/2016/01/ifrs-16>, 17. märts 2018
- IFRIC 4 – Determining Whether an Arrangement Contains a Lease*. Deloitte Global Services Limited. Kättesaadav: <https://www.iasplus.com/en/standards/ifric/ifric4>, 17. märts 2018
- Imhoff Jr, E. A., Lipe, R. C., Wright, D. W. (1991). Operating leases: Impact of constructive capitalization. – *Accounting Horizons*, Vol. 5, No. 1, 51–63.
- Imhoff Jr, E. A., Lipe, R. C., Wright, D. W. (1997). Operating leases: Income effects of constructive capitalization. – *Accounting Horizons*, Vol. 11, No. 2, 12–32.
- Information for observers – Leases. History of lease accounting (Agenda paper 12C)* IASB. Kättesaadav: <http://archive.ifrs.org/Meetings/MeetingDocs/IASB/2007/March/22nd/Leases-0703- AP12C-obs.pdf>, 24. märts 2018
- Lease. (1992) – *Dictionary of accounting*. (Toim.) P. H. Collins, A. Joliffe. Teddington: Collin, 125
- Lease. (1997) – *The handbook of international financial terms*. (Toim.) P. Moles and N. Terry. Oxford: Oxford University Press, 317
- Leasing. (2005) – *The Blackwell encyclopedia of management. Vol. 1, Accounting*. (Toim.) C. Clubb. Malden: Blackwell, 274-275
- Leasing. (1995) – *The Penguin international dictionary of finance*. (Toim.) G. Bannock, W. Manser. London: Penguin Books, 178
- McGregor, W. (1996). *Accounting for Leases: A New Approach: Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*. Norwalk: Financial Accounting Standards Board.

- Mellado, L., Parte, L. (2017). Determinants of corporate lobbying intensity in the lease standard-setting process. – *In Revista de Contabilidad*, Vol. 20, No. 2, 131-142.
- Morales-Díaz, J., Zamora-Ramírez, C. (2018) The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. – *Accounting in Europe*, Vol. 15, No. 1, 105-133.
- Nailor, H., Lennard, A. (2000). *Leases: Implementation of a new approach*. Norwalk: Financial Accounting Standards Board.
- Nuryani, N., Heng, T. T., Juliesta, N. (2015). Capitalization of Operating Lease and Its Impact on Firm's Financial Ratios. – *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Vol. 211(C), 268-276.
- Osei, E. (2017). The Financial Accounting Standards Board (FASB), and the International Accounting Standards Board (IASB) sings similar tune: comparing the accounting treatment of new IFRS 16 with the IAS 17, and the new FASB model on leases. – *Journal of Theoretical Accounting Research*, Vol. 13, No. 1, 1-23.
- Park, Y., Na, K. (2018). The Effect of Lease Accounting on Credit Rating and Cost of Debt: Evidence from Firms in Korea. - *Social Sciences*. Vol. 7, No. 9, 154.
- Rent. (2009) – *Eesti keele seletav sõnaraamat*. IV, P-R. (Toim.) M. Tiits, T. Valdre, L. Veskis, Ü. Viks, P. Voll. Tallinn: Eesti Keele instituut, 787
- Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers*. U.S. Securities and Exchange Commission. Kättesaadav: <https://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf>, 18. november 2018
- Sari, E., S., Altıntaş, T., Tas, N. (2016). The effect of the IFRS 16: Constructive capitalization of operating leases in the Turkish retailing sector. – *Journal of Business, Economics and Finance*, Vol. 5, No. 1, 138-147.
- Săcărin, M. (2017), IFRS 16 “Leases” – consequences on the financial statements and financial indicators. – *Audit Financiar*, Vol. 15, No. 1, 114-122.
- SIC-15 – Operating Leases – Incentives*. Deloitte Global Services Limited. Kättesaadav: <https://www.iasplus.com/en/standards/sic/sic-15>, 17. märts 2018
- SIC-27 – Evaluating the Substance of Transactions in the Legal Form of a Lease*. Deloitte Global Services Limited. Kättesaadav: <https://www.iasplus.com/en/standards/sic/sic-27>, 17. märts 2018
- Zhang, N. (2018). Leasing, legal environments, and growth: Evidence from 76 countries. – *Journal of Economics and Finance*, Vol. 42, No. 4, 746-764.
- Tudor, L.-A. (2018). The Advantages that IFRS 16 Brings to the Economic Environment. *Ovidius University Annals: Economic Sciences Series*, Vol. 18, No. 1, 510-513.

- Öztürk, M., Serçemelib, M. (2016). Impact of New Standard “IFRS 16 Leases” on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey. – *Business & Economics Research Journal*, Vol. 7, No. 4, 143-157.
- Xu, W., Davidson, R. A., Cheong, C. S. (2017). Converting financial statements: operating to capitalised leases. – *Pacific Accounting Review*, Vol. 29, No. 1, 34-54.

LISAD

Lisa 1. IAS 17 § 4 terminid ja nende definitsioonid

Termin	Definitsioon
Rendileping	„Leping, mille kohaselt rendileandja annab rentnikule makse või rea maksete eest kokkulepitud ajavahemikuks üle vara kasutusõiguse.“
Kapitalirent	„Kapitalirent on rent, mille puhul kantakse üle kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved. Omandiõigust võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes üle anda.“
Kasutusrent	„Rent, mis ei ole kapitalirent.“
Katkestamatu rendileping	„Rendileping, mida saab katkestada ainult: a) mingi vähetõenäolise, kuid võimaliku sündmuse toimumisel; b) rendileandja loal; c) kui rentnik sõlmib uue sama või samaväärset vara käsitleva rendilepingu sama rendileandjaga või d) rentniku poolt sellise täiendava summa tasumisel, et rendilepingu jätkumine on rendi jõustumise kuupäeval piisavalt kindel.“
Rendi jõustumise kuupäev	„Varaseim kahest järgmisest kuupäevast: rendilepingu kuupäev ja kuupäev, mil lepinguosalisel kohustuvad järgima rendilepingu põhisätteid. Sellel kuupäeval: a) liigitatakse rent kas kasutusrendiks või kapitalirendiks ja b) kapitalirendi puhul määratletakse summad, mida kajastatakse hetkel, mil rendiperiood algab.“
Rendiperioodi algus	„Kuupäev, millest alates on rentnikul õigus renditavat vara kasutada. Sellel kuupäeval kajastatakse renti esmakordselt (st rendiobjektist tulenevate asjakohaste varade, kohustiste, tulude või kulude kajastamine).“
Rendiperiood	„Katkestamatu periood, mille jooksul rentnik kokkuleppe kohaselt vara rendib, ning mis tahes lisaperioodid, mille jooksul on rentnikul õigus vara rentimist jätkata kas lisamakse eest või ilma, kui rendilepingu jõustumisel on piisavalt kindel, et rentnik kasutab seda õigust.“
Rendimaksete miinimumsumma	„Rendimaksete summa, mida rentnikul tuleb rendiperioodi jooksul tasuda või mille tasumist võidakse temalt nõuda, välja arvatud tingimuslik rent, teenustega seotud kulutused ja maksud, mida rendileandja maksab ja mis talle hüvitatakse, koos: a) rentniku puhul rentniku või temaga seotud osapoole poolt garanteeritud summadega või b) rendileandja puhul lõppväärtusega, mille rendileandjale on garanteerinud: i) rentnik; ii) rentnikuga seotud osapool või iii) rendileandjaga mitteseotud kolmas osapool, kes on majanduslikult suuteline garantiikohustusi täitma.“

Lisa 1 järg

Termin	Definitsioon
Rendimaksete miinimumsumma	„Kuid kui rentnikul on optsoon vara ostmiseks hinnaga, mis on eeldatavasti tunduvalt madalam vara õiglasest väärtusest selle optiooni realiseerimise kuupäeval, nii et optiooni realiseerimine on rendi jõustumise kuupäeval piisavalt kindel, koosneb rendimaksete miinimumsumma rendiperioodil ostuoptiooni realiseerimise eeldatava kuupäevani makstavatest miinimummaksetest ja selle realiseerimiseks vajalikust maksest.“
Õiglane väärtus	„Summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.“
Majanduslik eluiga	„a) periood, mille jooksul vara eeldatavasti on majanduslikult kasutatav ühe või mitme kasutaja poolt, või b) toodangu- või muude selliste ühikute arv, mida üks või mitu kasutajat eeldatavasti varast saavad.“
Kasulik eluiga	„Kasulik eluiga on alates rendiperioodi algusest allesjääv hinnanguline, rendiperioodiga piiramata periood, mille jooksul (majandus)üksus eeldatavasti kasutab varast saadavat majanduslikku kasu.“
Garanteeritud lõppväärtus	„a) rentniku puhul see osa lõppväärtusest, mille rentnik või temaga seotud osapool on garanteerinud (garantii summa on suurim võimalik tasumisele kuuluv summa), ja b) rendileandja puhul see osa lõppväärtusest, mille rentnik või rendileandjaga mitteseotud, garantiikohustuste täitmiseks majanduslikult suuteline kolmas osapool on garanteerinud.“
Garanteerimata lõppväärtus	„See osa renditava vara lõppväärtusest, mille realiseerumises rendileandja ei ole kindel või mida garanteerib üksnes rendileandjaga seotud osapool.“
Esmased otsekulutused	„Esmased otsekulutused on läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega otseselt seotud lisakulutused, välja arvatud kulutused, mis tekivad rendileandjana toimivate tootjate või vahendajate tegevusest.“
Rendileandja brutoinvesteering	„Järgmise koondsumma: a) kapitalirendi puhul rendileandjale laekuvate rendimaksete miinimumsummad ja b) rendileandjale lisanduv garanteerimata lõppväärtus.“
Rendileandja netoinvesteering	„Rendileandja brutoinvesteering diskonteerituna rendi sisemise intressimääraga.“
Teenimata finantstulu	„Erinevus: a) rendileandja brutoinvesteeringu ja b) rendileandja netoinvesteeringu vahel.“
Rendi sisemine (nominaalne) intressimäär	„Diskontomäär, mille puhul rendi jõustumise kuupäeval a) rendimaksete miinimumsummade ja b) garanteerimata lõppväärtuse summaarne nüüdisväärtus võrdub i) renditava vara õiglase väärtuse ja ii) rendileandja esmaste otsekulutuste summaga.“

Lisa 1 järg

Termin	Definitsioon
Rentniku alternatiivne laenuintressimäär	„Sarnase rendi puhul rentniku poolt makstav intressimäär või, kui see ei ole kindlaksmääratav, määr, millega rentnik saaks rendi jõustumise kuupäeval vara ostuks vajalikku laenu võtta sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega.“
Tingimuslik rent	„See osa rendimaksetest, mille summa ei ole kindlaks määratud ja mis põhineb tulevasel teguril (nt tulevase müügi protsent, kasutusmäär tulevikus, tulevased hinnaindeksid, tulevased turuintressimäärad), mille muutumist ei põhjusta aja möödumine, vaid mõni muu nähtus.“

Allikas: Autori koostatud EK määrus 1126/2008 IAS 17 § 4 alusel

Lisa 2. Avalikustamise nõuded kapitalirendi ja kasutusrendi korral rentniku seisukohast

Kriteerium	Rentnik	
	kasutusrent	kapitalirent
1. „iga varade liigi osas finantsseisundi aruandeline (jääk)maksumus aruandeperioodi lõpus“		X
2. „võrdlus tulevaste rendimaksete miinimumsumma ja nende nüüdisväärtuse vahel aruandeperioodi lõpu seisuga“		X
3. „lisaks avalikustab (majandus)üksus tulevaste rendimaksete miinimumsumma aruandeperioodi lõpu seisuga ja nende nüüdisväärtuse iga järgmise perioodi kohta: i) kuni üks aasta; ii) üks kuni viis aastat; iii) rohkem kui viis aastat“	X	X
4. „perioodil kuluna kajastatud tingimuslik rent“		X
5. „tulevaste minimaalsete allrendimaksete kogusumma, mille saamist aruandeperioodi lõpu seisuga eeldatakse katkestamatutest allrendilepingutest“	X	X
6. „aruandeperioodil kuluna kajastatud rendi- ja allrendimaksed, nii et eraldi esitatakse miinimumsummad rendimaksete, tingimusliku rendi ja allrendimaksete kohta“	X	
7. „rentniku oluliste rendikokkulepete üldine kirjeldus, mis sisaldab järgmisi andmeid, kuid ei ole nendega piiratud: i) tingimuslike rendimaksete kindlaksmääramise alus; ii) uuendamis- või ostuoptsioonide olemasolu ja tingimused ning hinnamuutmisklauslid ja iii) rendikokkulepetega seatud piirangud, nagu dividende, täiendavaid võlgu ja edasist renti käsitlevad piirangud“	X	X

Allikas: Autori koostatud IAS 17 § 31, 35 põhjal

Lisa 3. Avalikustamise nõuded kapitalirendi ja kasutusrendi korral rendileandja seisukohast

Kriteerium	Rendileandja	
	kasutusrent	kapitalirent
1. „võrdlus rendileandja brutoinvesteeringu ja laekuvate rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse vahel (mõlemad aruandeperioodi lõpu seisuga)“		X
2. „lisaks avalikustab (majandus)üksus rendileandja brutoinvesteeringu ja laekuvate rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse aruandeperioodi lõpu seisuga iga järgmise perioodi kohta: i) kuni üks aasta; ii) üks kuni viis aastat; iii) rohkem kui viis aastat“		X
3. „katkestamatute kasutusrendilepingute tulevaste miinimumrendimaksete kogusumma ja eraldi summad iga järgmise perioodi kohta: i) kuni üks aasta; ii) üks kuni viis aastat; iii) rohkem kui viis aasta.“	X	
4. „teenimata finantstulu“		X
5. „rendileandja kasuks kujunev garanteerimata lõppväärtus“		X
6. „ebatõenäoliselt laekuvate rendimaksete miinimumsumma nõude akumulieritud allahindlused“		X
7. „perioodil tuluna kajastatud tingimuslik rent“	X	X
8. „rendileandja oluliste rendikokkulepete üldine kirjeldus“	X	X

Allikas: Autori koostatud IAS 17 § 47, 56 põhjal

Lisa 4. IFRS 16 lisa A terminid ja nende definitsioonid

Termin	Definitsioon
Rendiperioodi algus	„Päev, mil rendileandja annab alusvara üle rentnikule kasutamiseks.“
Majanduslik eluiga	„Periood, mille vältel vara on eeldatavasti majanduslikult kasutatav ühe või enama kasutaja poolt, või toodangu- või muude samalaadsete ühikute arv, mida üks või enam kasutajat eeldatavasti varast saavad.“
Muudatuse jõustumiskuupäev	„Päev, mil pooled lepivad kokku rendilepingu muudatuses.“
Õiglane väärtus	„Käesolevas standardis esitatud rendileandja suhtes kehtivate raamatupidamisnõuete täitmisel summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.“
Kapitalirent	„Rent, mille puhul kõik olulised alusvara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.“
Fikseeritud maksed	„Alusvara rendiperioodil kasutamise õiguse eest rendileandjale tehtavad rentniku maksed, välja arvatud muutuvad rendimaksed.“
Rendileandja brutoinvesteering	„Järgmiste summa: a) kapitalirendi puhul rendileandjale laekuvad rendimaksed ja b) rendileandjale lisanduv garanteerimata jääkväärtus“
Rendi jõustumise päev	„Varaseim järgnevaist: rendilepingu kuupäev või kuupäev, mil osapooled kohustuvad täitma rendiga seotud põhitingimusi.“
Esmased otsekulutused	„Rendilepingu sõlmimiseks tehtavad lisakulutused, mida ilma rendilepinguta ei tekiks, välja arvatud kulutused, mis tekivad rendileandjana toimival tootjal või vahendajal seoses kapitalirendiga.“
Rendi sisemine (nominaalne) intressimäär	„Intressimäär, mille puhul a) rendimaksete ja b) garanteerimata jääkväärtuse nüüdisväärtus võrdub i) alusvara õiglase väärtuse ja ii) rendileandja esmaste otsekulutuste summaga.“
Rent	„Leping või lepingu osa, millega antakse õigus kasutada vara (alusvara) tasu eest teatud perioodi jooksul.“
Rendistiimulid	„Seoses rendiga tehtavad rendileandja maksed rentnikule või rentniku kulutuste hüvitamine või ülevõtmine rendileandja poolt.“
Rendilepingu muudatus	„Rendi ulatuse või rendi eest makstava tasu muudatus, mis ei kuulunud algsete renditingimuste hulka (näiteks ühe või mitme alusvara kasutamiseõiguse lisamine või tühistamine või lepingulise rendiperioodi pikendamine või lühendamine).“

Lisa 4 järg

Termin	Definitsioon
Rendimaksed	<p>„Rendileandjale tehtavad rentniku maksed seoses õigusega kasutada alusvara rendiperioodi jooksul. Need sisaldavad järgmist: a) fikseeritud maksed (kaasa arvatud sisuliselt fikseeritud maksed), millest on lahutatud rendistiimulid; b) muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast; c) ostuõiguse realiseerimise hind juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta realiseerib õigust ja d) rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et rentnik kasutab rendilepingu lõpetamise õigust.“</p> <p>„Rentniku jaoks sisaldavad rendimaksed ka summaseid, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantiide alusel. Rendimaksed ei sisalda makseid, mis on jaotatud lepingu rendiga mitteseotud komponentidele, välja arvatud juhul, kui rentnik otsustab liita rendiga mitteseotud komponendid rendiga seotud komponentidega ning pidada nende üle arvestust ühtse rendikomponendina.“</p> <p>„Rendileandja jaoks sisaldavad rendimaksed rendileandja poolt rentnikule, rentnikuga seotud osapoolle või rendileandjaga mitteseotud kolmandale osapoolle, kes on majanduslikult suuteline garantiikohustusi täitma, antavaid jääkväärtuse garantiisid. Rendimaksed ei sisalda rendiga mitteseotud komponentidele jaotatud makseid.“</p>
Rendiperiood	„Katkestamatu periood, mille jooksul rentnikul on õigus alusvara kasutada, koos nii a) rendilepingu võimaliku pikendamise perioodidega juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust kasutab kui ka b) rendilepingu võimaliku lõpetamise perioodidega juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust ei kasuta.“
Rentnik	„Üksus, mis omandab õiguse kasutada alusvara tasu eest teatud perioodi vältel.“
Rentniku alternatiivne laenuintressimäär	„Intressimäär, mida rentnik peaks sarnases majanduskeskkonnas maksma sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutamissoiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.“
Rendileandja	„Üksus, mis annab õiguse kasutada alusvara tasu eest teatud perioodi vältel.“
Rendileandja netoinvesteering	„Rendi sisemise intressimääraga diskonteeritud rendileandja brutoinvesteering.“
Kasutusrent	„Rent, mille puhul kõik olulised alusvara omandiõigusega seotud riskid ja hüved ei kandu üle rentnikule.“
Valikulised rendimaksed	„Maksed, mida rentnik teeb rendileandjale alusvara kasutamise õiguse eest rendiperioodi sisse mittekuuluvatel perioodidel, mille suhtes kehtib rendilepingu pikendamise või tühistamise õigus.“

Lisa 4 järg

Termin	Definitsioon
Kasutusperiood	„Kogu ajavahemik, mille jooksul vara kasutatakse kliendiga sõlmitud lepingu täitmiseks (kaasa arvatud kõik mittejärjestikused perioodid).“
Jääkväärtuse garantii	„Rendileandjale antav rendileandjaga mitteseotud osapoole garantii, et alusvara väärtus (või väärtuse osa) võrdub rendilepingu lõppedes vähemalt teatud kindla summaga.“
Kasutamisoiguse esemeks olev vara	„Alusvara, mida rentnikul on õigus rendiperioodi vältel kasutada.“
Lühiajaline rent	„Rent, mille perioodi kestus selle algusest arvestades ei ületa 12 kuud. Ostuõigust sisaldav rent ei ole lühiajaline rent.“
Allrent	„Tehing, mille korral rentnik (vaherentileandja) rendib alusvara kolmandale osapoolele ja rendileping (põhirent) põhirendileandja ja rentniku vahel jääb kehtima.“
Alusvara	„Rendi esemeks olev vara, mille kasutamisoiguse rendileandja on rentnikule andnud.“
Teenimata finantstulu	„Erinevused järgnevate summade vahel: a) rendileandja brutoinvesteering ja b) rendileandja netoinvesteering.“
Garanteerimata jääkväärtus	„See osa alusvara jääkväärtusest, mille realiseerumine ei ole rendileandjale tagatud või on tagatud ainult rendileandjaga seotud osapoole poolt.“
Muutuvad rendimaksud	„Alusvara rendiperioodil kasutamise õiguse eest rendileandjale tehtavate rentniku maksete osa, mis muutub pärast rendiperioodi algust muutuvate asjaolude (välja arvatud aja möödumine) tõttu.“

Allikas: Autori koostatud IAS 16 Lisa A põhjal

Lisa 5. Avalikustamise nõuded rentniku ja rendileandja seisukohast

Rentnik
Kriteerium
a) „kasutamiseõiguse esemeks oleva vara kulum alusvara liigi järgi“
b) „rendikohustiste intressikulu“
c) „(...) lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu. Nimetatud kulus ei pea kajastama kuni ühe kuu pikkuse rendiperioodiga rendilepingute kulu“
d) „(...) väikese väärtusega rentidega seotud kulu. Nimetatud kulus ei kajastata väikese väärtusega vara lühiajaliste rentide kulu“
e) „muutuvate rendimaksetega seotud kulu, mida ei ole arvestatud rendikohustiste mõõtmisel“
f) „tulu kasutamiseõiguse esemeks oleva vara allrentimise eest“
g) „rentidega seotud raha väljamaksed kokku“
h) „kasutamiseõiguse esemeks olevasse varasse lisatud summad“
i) „müügi- ja tagasirendi tehingutest tulenev [tulum] või [kadum]“
j) „kasutamiseõiguse esemeks oleva vara bilansiline väärtus aruandeperioodi lõpus alusvara liigi järgi“
Täiendava teabe kriteerium
a) „rentniku rentimistegevuse olemus“
b) „rentniku potentsiaalseid tulevase raha väljamaksmise kohustusi, mis ei kajastu rendikohustiste hinnangus. See hõlmab kohustusi, mis tulenevad: i) muutuvatest rendimaksetest (...); ii) pikendamise ja lõpetamise võimalustest (...); iii) jääkväärtuse garantiidest (...); iv) veel algamata rentidest, mille suhtes rentnik on juba kohustuse võtnud“
c) „rentide tagajärjel tekkinud piiranguid või kokkuleppeid“
d) „müügi- ja tagasirenditehinguid (...)“
Rendileandja
Kriteerium
a) „kapitalirentide puhul: i) müügikasum või -kahjum; ii) finantstulu rendileandja netoinvesteeringult; iii) rendileandja netoinvesteeringu hinnangus mittesisalduvate muutuvate rendimaksetega seotud tulu“
b) „kasutusrentide puhul renditulu, kusjuures eraldi avalikustatakse muutuvate rendimaksetega seotud tulu, mis ei sõltu indeksist või määrast“
Täiendava teabe kriteerium
a) „rendileandja rentimistegevuse olemus“
b) „seda, kuidas rendileandja maandab riske, mis on seotud talle jäänud õigustega alusvara suhtes. Eelkõige avalikustab rendileandja oma riskijuhtimisstrateegia, mida ta rakendab seoses alusvaraga talle jäänud õiguste suhtes, kaasa arvatud kõik vahendid, millega rendileandja nimetatud riske vähendab. Sellised vahendid võivad olla näiteks tagasiostulepingud, jääkväärtuse garantiid või muutuvad rendimaksed, mis rakenduvad teatud piirmäära ületava kasutuse korral“

Allikas: Autori koostatud IFRS 16 § 53, 59, 90, 92 põhjal