

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Liis Danelson

**KINNISVARAINVESTEERINGUD:
RAAMATUPIDAMISLIK KÄSITLUS**

Magistritöö

Juhendaja: lektor Monika Nikitina-Kalamäe

Tallinn 2017

SISUKORD

ABSTRAKT	4
SISSEJUHATUS	5
1. KINNISVARAINVESTEERINGUTE KAJASTAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	8
1.1. Kinnisvara, kinnisvarainvesteeringu mõiste ja klassifitseerimine	8
1.2. Kinnisvarainvesteeringute kajastamine IAS 40 ja RTJ 6 alusel	13
1.3. Kinnisvarainvesteeringute kajastamises toimunud muudatused IFRS ja RTJ põhjal ...	15
1.4. Kinnisvarainvesteeringute avalikustamine	18
2. KINNISVARAINVESTEERINGUTE VÄÄRTUSE MÕÕTMINE JA HINDAMINE..	25
2.1. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmise ja hindamise olulisus	25
2.2. Peamised probleemid kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel ja hindamisel	28
2.3. Kinnisvarainvesteeringute hindamismeetodid	31
3. KINNISVARAINVESTEERINGUTE KAJASTAMINE BALTI BÖRSI PÕHINIMEKIRJA KUULUVATES ETTEVÕTETES	39
3.1. Valimi koostamine ja valitud ettevõtete tutvustus	39
3.2. Kinnisvarainvesteeringute osatähtsuse analüüs	41
3.3. Kinnisvarainvesteeringute avalikustamise ja kasutatud hindamismeetodite analüüs	48
KOKKUVÕTE	54
VIIDATUD ALLIKAD	57
SUMMARY	64
LISAD	66
Lisa 1. Kinnisvarainvesteeringute avalikustamine IFRS ja RTJ põhjal	66
Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringute avalikustamise kontrollküsimustik	69
Lisa 3. Valimi koondtabel ja KVI osatähtsused	71
Lisa 4. Valimi KVI avalikustamine	74
Lisa 5. Eesti majandusüksuste KVI osatähtsused põhivaradest ja varade kogumahust	79
Lisa 6. Läti majandusüksuste KVI osatähtsused põhivaradest ja varade kogumahust	80

Lisa 7. Leedu majandusüksuste KVI osatähtsused põhivaradest ja varade kogumahust	81
Lisa 8. Eesti ettevõtete varade, põhivarade ja KVI koondandmed.....	82
Lisa 9. Avalikustamise nõuded täitnud valimi KVI osatähtsus varade kogumahust.....	83
Lisa 10. Valim reastatuna 31.12.15 varade kogumahu järgi	84

ABSTRAKT

Magistritöö eesmärk on selgitada välja, kas Balti börsiettevõtete kinnisvarainvesteeringute avalikustamine raamatupidamise aastaaruannetes vastab IFRS-i nõuetele. Täiendavaks eesmärgiks oli hinnata Eesti ettevõtete kinnisvarainvesteeringute osatähtsust varadest ning võrrelda tulemusi Balti riikide börsiettevõtetega ning uurida, millised kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamise meetodid on Eesti börsiettevõtetes enim kasutatud ning kas see on sarnane teiste Balti riikidega.

Kuigi uuringu valim 17 börsil noteeritud kinnisvarainvesteeringuid bilansis kajastava Balti riikide majandusüksusest ei pruugi olla piisavalt suur üldistuste tegemiseks, siis võib siiski välja tuua, et Balti riikides on avalikustamise kvaliteet kõrgem riigis, kus on rohkem kinnisvarainvesteeringuid kajastavaid majandusüksuseid. Eestis oli valimis enim kinnisvarainvesteeringuid kajastavaid majandusüksuseid ning avalikustamise nõudeid täitsid protsentuaalselt enim just Eesti majandusüksused võrreldes Läti ja Leedu majandusüksustega. Samuti vastas kinnisvarainvesteeringute avalikustamine rohkem IFRS-i nõuetele nendes majandusüksustes, kus kinnisvarainvesteeringute osatähtsus varade kogumahust oli suurem. Valimis oli kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmiseks enim kasutatud soetusmaksumuse meetodit.

Perioodil 2005–2015 on Eesti majandusüksustes kinnisvarainvesteeringute osatähtsus põhivarades ja varades kokku tõusnud. Kuigi pea igal aastal ajavahemikus 2005–2015 on kasvanud nii Eesti majandusüksuste arv, nende varade, põhivarade ja kinnisvarainvesteeringute maht, siis kinnisvarainvesteeringute juurdekasv on olnud kõige suurem ning iga-aastaselt kõige volatiilsem. Balti riikide börsiettevõtete varade struktuur erineb Eesti üldisest tasemest kinnisvarainvesteeringute väiksemate osatähtsuste poolest bilansis.

Võtmesõnad: kinnisvarainvesteeringud, KVI, IAS 40, RTJ 6, mõõtmise ja hindamise olulisus

SISSEJUHATUS

Tänapäeva globaliseerivas ärikeskkonnas on oluline olla kursis maailma aktuaalsete probleemidega. Raamatupidamisalaselt, kus majandusüksustel tuleb teha valik rahvusvaheliste ja kohalike standardite vahel, on oluline välja tuua nende sarnasused ja erinevused.

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse nii renditulu kui ka väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil hoitavat kinnisvara. Probleeme võib tekitada kinnisvara klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringu, materiaalse põhivara või varudena. Lisaks vara klassifitseerimisele tuleb valida hindamismeetod, mis kajastab vara väärtust kõige reaalsemalt. Erinevad hindamismeetodid on küll standardites kirjeldatud, kuid hindamismeetodite aluseks olevad sisendid võivad majandusüksuste vahel erineda mistõttu ei pruugi raamatupidamise aastaaruanded olla võrreldavad ega pakkuda kõigile huvirühmadele piisavat ülevaadet majandusüksuse hetkeolukorrast.

Eestis kehtiva raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 17 alusel peavad raamatupidamises kasutatav arvestuspõhimõte ning informatsiooni esitusviis olema kooskõlas kas Eesti finantsaruandluse standardiga (edaspidi EFS) või Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (edaspidi IFRS). Mõlemas kinnisvarainvesteeringuid (edaspidi KVI) käsitlevas standardis on viimastel aastatel tehtud muudatusi, mida käsitletakse käesolevas töös.

Teema on aktuaalne ka seetõttu, et viimastel aastatel on Eestis kinnisvaraturul märgata just majandusüksuste tehingute aktiivsuse kasvu võrreldes tehingute kogumahuga, mis toob kaasa kinnisvara kajastamise sagenemise raamatupidamise aastaaruannetes. E. Rohtla hinnangul võib äriühingutest korteriomandite nii ostjate kui ka müüjate osatähtsuse kasv perioodil 2011 I poolaasta kuni 2016 I poolaastal tulla investeerimishuvi kasvust. Juriidilistest isikutest korterimüüjate osatähtsuse kasvu põhjuseks võib olla uute korterite osatähtsuse kasv müügiobjektides või sobiliku hinnataseme tõttu varem investeerimise eesmärgil ostetud

korteriomandite müümine. Juriidilistest isikutest korteriosõtjate osatähtsuse kasv võib olla põhjustatud nende soovist investeerida uutesse korteritesse üürimise eesmärgil, mida toetab soodne laenumakse ja üürihinna vahe, mis on põhjustatud madalast intressimäärast. (Rohtla 2016)

Magistritöö eesmärk on selgitada välja, kas Balti börsiettevõtete KVI avalikustamine raamatupidamise aastaaruannetes vastab IFRS-i nõuetele. Muu hulgas hinnatakse Eesti ettevõtete KVI osatähtsust varadest ning võrreldakse tulemusi Balti riikide börsiettevõtetega ning uuritakse, millised KVI väärtuse hindamise meetodid on Eesti börsiettevõtetes enim kasutatud ning kas see on sarnane teiste Balti riikidega.

Eesmärgi täitmiseks püstitatakse järgmised ülesanded:

- tuua välja kinnisvarainvesteeringute mõiste, olemus, liigitamine ja kajastamine;
- tuua välja KVI EFS ja IFRS avalikustamise nõuded;
- selgitada välja KVI väärtuse mõõtmise ja hindamise võimalused;
- analüüsida Balti börsiettevõtete raamatupidamise aastaaruandeid ja
- analüüsida Statistikaameti andmebaasi 2005.–2015. aasta andmeid.

Autorile teadaolevalt ei ole Eestis sellist uurimust tehtud. Magistritöö võimaldab ettevõtjate, üliõpilaste ja raamatupidajate teadlikkust tõsta KVI valdkonnast ning võib soodustada raamatupidamise aastaaruannetes KVI-de kohta avalikustatavale informatsioonile suurema tähelepanu pööramist. Magistritöö käigus tutvutakse teistes riikides tehtud uuringutega ning tuuakse välja võrdlused Eestiga.

Töö struktuur on määratletud tulenevalt uurimisülesannetest. Töö koosneb kolmest osast. Töö esimeses osas antakse ülevaade KVI olemusest ja liigitamise alustest. Samuti selgitatakse KVI-na arvele võtmist ja edasist kajastamist ning Eestis kasutusel olevates standardites kirjeldatud kajastamise nõudeid ning nendes toimunud muudatusi. Käsitletakse KVI-d lähtudes nii IFRS-ist kui ka EFS-ist ning tuuakse välja põhilised erinevused, mis võib aidata Eesti KVI-sid kajastavaid ettevõtjaid sobivaima standardi valimisel. EFS ning IFRS standardites on erinevad arvestuspõhimõtete võimalused, millest sõltuvad ettevõtte finantstulemused. Finantsaruandluse standardi valimiseks või vahetamiseks võib olla mitmeid põhjuseid, näiteks avalikustamise nõuete mahu ning sellega kaasneva töömahu erinevused või investoritele ja ekspordipartneritele usaldusvääruse ning võrreldavuse tagamine.

Töö teises osas käsitletakse KVI väärtuse mõõtmist ja hindamist IFRS-i ning RTJ-i alusel ning nende olulisust. Tutvustatakse KVI väärtuse mõõtmise ja hindamise meetodeid ning hindamise aluseks olevaid sisendeid.

Töö kolmas osa on rakenduslik, kus analüüsitakse KVI-de avalikustamist Balti riikide börsiettevõtete raamatupidamise aastaaruannetes. Euroopa Liidu börsil noteeritud ettevõtetele kehtib kohustus kasutada IFRS-i, mistõttu kasutavad kõigi kolme Balti riigi börsiettevõtted sama standardit, mis tagab raamatupidamise aastaaruannete võrreldavuse. Eraldi uuritakse hindamismeetodite kasutamise eelistusi Balti riikides ning võrreldakse mujal maailmas tehtud uuringutega. Lisaks analüüsitakse Statistikaameti andmebaasi 2005.–2015. aasta andmeid leidmaks KVI osatähtsuse trende põhivaradest ning varade kogumahust ning nende trendide põhjuseid ning seoseid Balti börsiettevõtete KVI osatähtsustega.

Töö koostamisel on peamiselt kasutatud IAS-i 40 ning RTJ-i 6, vähesemal määral ka teisi IFRS-e ning RTJ-e. Lisaks on kasutatud teadusartikleid ja -uuringuid. Kolmandas osas on kasutatud Balti Börsi (Nasdaq Balti) põhinimekirja kuuluvate bilansis KVI-sid kajastavate börsiettevõtete 2015. aasta majandusaasta aruandeid.

Tulenevalt finantsaruandluse standardite erinevusest on RTJ kontekstis töös kasutusel termin kasumiaruanne ning IFRS kontekstis koondkasumiaruanne. Nii RTJ-i kui ka IFRS-i käsitledes on lähtuvalt Eesti õigusaktidest ning juhenditest läbivalt kasutatud terminit bilanss, kuigi IFRS-is on kasutusel termin finantsseisundi aruanne. Autor on kasutanud termineid tulum/kadum inglise keele terminite *gain/loss* vastetena eristamaks kasumi/kahjumi muutust (näiteks ümberhindlusest) kasumist/kahjumist, kuigi RTJ-is ei ole termineid kasum/kahjum ja tulum/kadum eristatud.

Autor soovib tänada igakülgse abi ja nõuannete eest oma juhendajat Monika Nikitina-Kalamäed.

1. KINNISVARAINVESTEERINGUTE KAJASTAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

1.1. Kinnisvara, kinnisvarainvesteeringu mõiste ja klassifitseerimine

Kinnisvaraga puutuvad igapäevaselt kokku kõik era- ning juriidilised isikud, kui mitte tehingupooltena siis kasutajatena. Kinnisvara kohta on rohkelt avalikku informatsiooni. Kinnisvara omapäraks on registreerimise kohustus erinevates registrites, lisaks on seda võimalik välispidiselt vaadelda. Ühtlasi on ettevõtetal kohustus kinnisvara kohta majandusaasta aruannetes andmeid avaldada vastavalt valitud finantsaruandluse standardi avalikustamise nõuetele. Nagu ka kinnisvara nimetuses välja toodud, on tegemist varaga.

Raamatupidamislikult loetakse varaks „raamatupidamiskohustuslase valitseva mõju all olevat ressursi, mis on tekkinud minevikusündmuste tagajärjel ja eeldatavalt toob tulevikus majanduslikku kasu (mitte äriühingutest raamatupidamiskohustuslaste puhul osaleb neile seatud eesmärkide täitmisel)“ (RTJ 1 § 10). „KVI-d kajastatakse varana siis ja ainult siis kui on tõenäoline, et majandusüksus saab tulevikus sellelt KVI-lt majanduslikku kasu ja KVI soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta“ (IAS 40 § 16).

Kinnisvara ja kinnisvarainvesteeringu olemusest arusaamiseks on käsitletud vastavaid definitsioone sõnastikest ning Eesti seadustikust.

Eesti õigekeelsussõnaraamatus on kinnisvara defineeritud kui “kinnisasjadest koosnev vara, kinnis- ja vallasvara“ ning investeering kui kapitalimahutus. Viimane omakorda on defineeritud kui ettevõttesse mahutatud kapital ning kapital kui „varaline õigus, millest saab tulu“. (2013)

Kinnisvarainvesteeringu termin Eesti õigekeelsussõnaraamatus puudub, aga eelpooltoodu põhjal võiks järeldada, et kinnisvara on kinnis- ja vallasasjadest koosnev ettevõttesse mahutatud varaline õigus, millest saab tulu.

Eesti Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 50 järgi on „kinnisasi maapinna piiritletud osa (maatükk) ja asi, mis ei ole kinnisasi, on vallasasi“.

Suurbritannia päritolu inglise keele sõnastikus on kinnisvara (*property*) defineeritud kui (Illustrated Oxford Dictionary 1998):

- midagi, mida omatakse (*something owned*); omand (*a possession*), peamiselt maja, maa jne; omandid kollektiivselt (*possessions collectively*), kinnisvara (*real estate*).

Samas sõnastikus on investering (*investment*) defineeritud kui:

- investeerimise tegevus (*act of investment*),
- investeerimise protsess (*process of investment*),
- vara, kinnisvara (*property*) jne, millesse raha on investeeritud.

Ka sõnastikus *Illustrated Oxford Dictionary* ei ole kinnisvarainvesteeringu termin välja toodud, kuid kahe termini liitmisenä võiks kinnisvarainvesteeringuna mõista kui kinnisvara omandiga seotud investeerimise tegevust, protsessi või investeeringut.

IAS 40 inglise keelne nimetus *Investment Property* viitab seega pigem omandite investeeringutele kui kinnisvarainvesteeringutele, kuigi sisult on tegemist kinnisvarainvesteeringutega.

Kui eesti keeles on investeeringut seostatud just ettevõttesse investeerimisega, millest saab tulu, siis inglise keeles ei ole seost ettevõtluse ning tulu teenimise vahel välja toodud. Inglise keeles on viidatud kinnisvara seotusele omandiga, millele ei ole eesti keeles viidatud. Eelpooltoodust võib järeldada, et nii kinnisvara kui ka investeeringuna võib mõista erinevates keele- ning õigusruumides erinevaid käsitlusi ning see, et konkreetset terminit kinnisvarainvesteering ei ole esitatud sõnaraamatutes välja toodud, viitab sellele, et tegemist on kitsamas valdkonnas kasutatava oskussõnavaraga.

Majandusarvestusalases sõnastikus Majandusarvestuse ja rahanduse leksikon, on J. Alver ja L. Alver defineerinud kinnisvara (*immovable property, immovables, real estate, real property*) järgnevalt (2011, 541):

- „maa ja igasugune maaga seotud omand, mida ei saa teisaldada (näiteks teed, rajatised, hooned);
- maatükk ja sellel asuvad hooned, sillad, kanalid, teed jms kui kinnisasja olulised osad;
- esemeline vara, mis on lahutamatult ühendatud kindla kohaga looduses;

- liikumatu vara (nt maa, veekogud), samuti sellega seoses olevad õigused, mille kohta kehtivad kinnisvara käsitlevad sätted.“

Majandusarvestuse ja rahanduse leksikonis on kinnisvarainvesteering (*investment property*) defineeritud kui „investeering maasse, ehitistesse jms kinnisvarasse“ (Alver, J. ja Alver, L. 2011, 541).

Kinnisvara eripäraks on registritesse kandmine ning seetõttu on vajalik aru saada registreerimise protsessist ning olulisematest registritest, kust on võimalik ka infot koguda leidmaks tegureid, mis mõjutavad kinnisvara ning seeläbi KVI väärtust bilansis. Ühtlasi on ka mitteraamatupidamiskohustuslastel võimalik selliselt infot koguda oma kinnisvara väärtusest parema arusaamise tekitamiseks.

Kõik käibes olevad maatükid kantakse maakatastrisse, mis on register maatükkide majandusliku seisu fikseerimiseks ning sisaldab andmeid maatüki sihtotstarbe, asukoha, pindala ja katastritunnuse kohta, mis kantakse ka kinnistusraamatusse. Igaüks võib tutvuda katastriandmetega kas Maa-ametis või elektroonilisel teel (tehingute andmebaasiga võib tutvuda vaid maa hindaja hindamise läbiviimiseks). Kinnisasi tekib kinnistusraamatusse kandmisega, kus on fikseeritud kinnisasja juriidiline seis ja selle kannetel on õiguslik tähendus – kinnisasja suhtes tekivad õigused ja kohustused kinnistusraamatu kannete, mitte lepingu alusel. Vallasajadest ehitiste puhul tekib omand lepingu alusel, kui valdus on üle antud. Kinnistusraamat on avalik ja kõigile kättesaadav register. (Nermann *et al* 2007, 61-64)

Kinnistusraamatu päringud on üheks võimalikuks abimeetodiks raamatupidamise aastaaruannet koostades selgitada, kas kinnisvaraportfellis on toimunud muudatusi kuivõrd aruande koostajal ei pruugi olla alati täielikku informatsiooni ettevõtte tegevusest. Ühtlasi on kinnistusraamatu päringut võimalik kasutada majandusaasta aruannete huvigruppidel andmetes veendumiseks või lisainfo kogumiseks.

Lisaks Maa-ametile ja kinnistusraamatule on võimalik päringuid teostada Ehitisregistris, mille eesmärgiks on hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta. Ehitisregisstrisse kantakse ehitist iseloomustavad tehnilised andmed ning ehitisega seotud dokumentatsioon. Taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel on õiguslik tähendus, muudel andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus. (Riiklik ehitisregister 2017)

Varad jagunevad käibe- ja põhivaradeks. Käibevaradeks loetakse lisaks rahale ja raha ekvivalentidele neid varasid, mida majandusüksus loodab realiseerida või kavatseb müüa või tarbida oma tavapärase äritsükli jooksul, hoiab peamiselt kauplemise eesmärgil või loodab realiseerida 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi (IAS 1 § 66; RTJ 2 § 16). Kõik varad, mis ei ole käibevarad, liigitatakse põhivaradeks (IAS 1 § 66; RTJ 2 § 16). Seega kajastatakse müügiotel kinnisvara käibevarana (varudena) ning muudel juhtudel põhivarana, kas KVI-na või materiaalse põhivarana.

Teatud juhtudel võib varal olla nii KVI kui ka materiaalse põhivara tunnuseid. Näiteks kui majandusüksus omab ja juhib hotelli on tegemist materiaalse põhivaraga kuivõrd kinnisvara kasutatakse ettevõtte teenuste osutamisel, kuid juhul kui hotelliomanik on andnud hotelli juhtimise ja opereerimise lepinguliselt üle kolmandale osapoolle on hotelli omava majandusüksuse jaoks tegemist KVI-ga (RTJ 6 § 7). Kuivõrd kinnisvara klassifitseerimiseks on erinevaid võimalusi, siis on alati oluline analüüsida iga objekti individuaalselt.

See, millisel varakirjel kinnisvara kajastada, sõltub kinnisvara kasutusest ja definitsioonist. Autor on võrrelnud IFRS-is ning RTJ-is toodud näiteid erinevatest võimalikest olukordadest kinnisvara kajastamisel – tulemused on toodud tabelis 1. Kinnisvaraobjekti kajastamine võib mõnel juhul erineda konsolideerimisgrupi ning konsolideeritava üksuse finantsaruannetes, näiteks kui kinnisvara on välja renditud grupisiselt, kus rendileandja kajastab väljarenditavat objekti KVI-na, kuid konsolideerimisgrupi seisukohast on tegemist omaniku poolt kasutatava kinnisvaraga, mida kajastatakse materiaalse põhivarana (IAS 40 § 15). Tabelis 1 on käsitletud näiteid eraldiseisva majandusüksuse seisukohast.

Tabel 1. Bilansikirjete valik kinnisvara kajastamisel IFRS-i ja RTJ-i põhjal

	IAS 40	RTJ 6
Kinnisvara-investeering	pikaajalise väärtuse kasvu eesmärgil hoitav kinnisvara; maa, mida hoitakse hetkel määratlemata kasutuseks tulevikus; ehitis mis hetkel kasutusel ei ole ning hoitakse kasutusrendi tingimustel väljarentimiseks; ehitatav või arendatav kinnisvara KVI-na kasutamiseks tulevikus; kapitalirendi tingimustel rendilevõetud KVI; kasutusrendile antud ehitis; olemasoleva KVI ümberarendus tulevikus jätkuvalt KVI-na kasutamiseks; rentnik võib kasutusrendi tingimustel rendile võetud kinnisvara liigitada KVI-ks kui kinnisvara vastab muus osas KVI mõistele; väljarenditava objekti rentnikule väheolulises mahus teenuste pakkumisel võib kinnisvara kajastada KVI-na	ettevõttele kuuluv või kapitalirendi tingimustel renditav renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil hoitav kinnisvara; kasutusrendile antud kinnisvara; hoonestusõigus, mis vastab KVI mõistele; hoone, mida ettevõtte soovib välja rentida, kuid hetkel on rentnikuta; hotellihoone, mille omanik ei tegele hotelli opereerimisega, vaid see ostetakse täielikult sisse rendi- või juhtimislepingu alusel; kinnisvaraobjekt, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada KVI-na ehitus- või arendustegevuse ajal
Varud	müügis olev kinnisvara või mida ehitatakse või arendatakse müügi eesmärgil	müügis olev kinnisvara
Materiaalne põhivara	majandusüksuse enda poolt kasutatav kinnisvara; töötajate poolt kasutatav kinnisvara (sõltumata kas töötajad maksavad turuhindadele vastavat renti või mitte); väljarenditava objekti rentnikule olulises mahus teenuste pakkumisel tuleb kinnisvara kajastada materiaalse põhivarana	ettevõttele kuuluv või kapitalirendi tingimustel renditav kinnisvara, mida majandusüksus kasutab toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel; hotellihoone, kui hotelli omanik tegeleb hotelli opereerimisega, isegi juhul, kui osa teenuseid ostetakse sisse

Allikas: Autori koostatud IAS 40 § 6-14 ja RTJ 6 § 6-10 alusel

Tabelist 1 ilmneb, et RTJ lubab sellise kinnisvara KVI-na kajastamist juhul, kui see on kapitalirendi tingimustel renditud, samas IFRS lubab KVI-na kajastada nii kapitali- kui ka kasutusrendi tingimustel renditavat kinnisvara. IFRS-is on täpsustatud, et ka kinnisvaraarendus või ehitus müügi eesmärgil tuleb kajastada varudena. RTJ-is on kirjeldused pigem üldisemad ning IFRS-is detailsemad ning rohkemaid olukordi käsitlevad. Kuigi IAS 40 lubab KVI-na kajastada ka kasutusrendi tingimustel renditavat kinnisvara siis järgmises lõigus välja toodud sama standardi KVI definitsioon sellele ei vasta, kuivõrd välja on toodud seos omandi või kapitalirendi tingimustel rentimisega.

Rahvusvahelises raamatupidamisstandardis IAS 40 § 5 ja Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendis nr 6 on välja toodud, et „kinnisvarainvesteering on kinnisvara (maa või ehitis, osa ehitisest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rentnikuna) eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga:

a) kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või

b) müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.“

KVI-ks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab KVI mõistele (RTJ 6 § 7).

1.2. Kinnisvarainvesteeringute kajastamine IAS 40 ja RTJ 6 alusel

Kui kinnisvara kajastamiseks on bilansikirje valik tehtud, siis tuleb selle väärtus mõõta ja hinnata nii esmasel kui edasisel kajastamisel vastavalt kasutatavale finantsaruandluse standardile. Selles jaotises käsitletakse KVI esmast ja edasist kajastamist Eestis kehtivate finantsaruandluse standardite põhjal.

RPS § 17 alusel peavad raamatupidamises kasutatav arvestuspõhimõte ning informatsiooni esitusviis olema kooskõlas kas EFS-iga, mida täpsustab § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus - toimkonna juhend (RTJ), või Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

„RTJ 6 tugineb *International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities* (edaspidi IFRS for SME-s) peatükil 16 Kinnisvarainvesteeringud (*Investment Property*) ja 11 Lihtfinantsinstrumendid (*Basic Financial Instruments*) ning peatükis 2 Põhimõtted ja alusprintsüübid (*Concepts and Pervasive Principles*) sätestatud mõistetel. Valdkondades, kus RTJ 6 ei täpsusta mingit spetsiifilist arvestuspõhimõtet, kuid see on reguleeritud IFRS for SME-s, on RTJ-is 6 soovitatud lähtuda IFRS for SME-s kirjeldatud arvestuspõhimõttest“. (RTJ 6 § 2)

„KVI võetakse esmalt bilansis arvele selle soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Ostetud KVI soetusmaksumus sisaldab selle ostuhinda ja kõiki ostuga otseselt seotud kulutusi (näiteks teenustasusid juriidiliste teenuste eest, kinnisvara võõrandamisega seotud makse ja muid tehingukulutusi).“ (IAS 40 § 20-21; RTJ 6 § 12-13)

IFRS sätestab, et „kinnisvara igapäevase hooldusega seotud kulutused ei ole majandusüksuse KVI bilansilise jääkmaksumuse osa. Selle asemel kajastatakse nimetatud kulutusi tekkepõhiselt koondkasumi aruandes. Igapäevase hooldusega seotud kulutused koosnevad peamiselt tööjõukuludest ja kulutustest tarbekaupadele ning võivad sisaldada ka detailidele tehtud kulutusi. Selliste kulutuste eesmärki kirjeldatakse sageli kinnisvara remondi ja hooldusena”. (IAS 40 § 18)

Ka RTJ alusel kajastatakse KVI jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused perioodikuludena. „Parenduste kapitaliseerimine või kajastamine perioodikuludena omab praktilist tähtsust ainult juhul, kui ettevõtte kajastab KVI-d soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse KVI parenduste käigus lisandunud väärtust arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.“ (RTJ 6 § 28-29).

Edasisel kajastamisel tuleb nii IFRS-i kui ka EFS-i kasutades valida õiglase väärtuse meetodi ja soetusmaksumuse meetodi vahel. Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel tuleb omakorda teha valik hindamismeetodi kasutamisel, mida on lähemalt selgitatud jaotises 2.3.

Edasisel kajastamisel õiglase väärtuse meetodil KVI väärtuse muutusest tulenevad tulumid/kadumid kajastatakse IFRS-i kasutades koondkasumiaruandes ning EFS-i kasutamisel kasumiaruandes (IAS 40 § 35; RTJ 6 § 18).

Pärast esmast kajastamist mõõdab soetusmaksumuse meetodi valinud majandusüksus kõiki oma KVI-sid kooskõlas materiaalse põhivara standardi (vastavalt IAS 16 või RTJ 5) nõuetega, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest (IAS 40 § 56; IAS 16 § 30; RTJ 6 § 27). Varaobjekti maksumust hakatakse kuluks kandma alates hetkest, mil ta on kasutusvalmis, st kui see on juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud (IAS 16 § 55; RTJ 5 § 29). Vara amortiseerimiseks vastavalt kasulikule tööeale võib kasutada mitmesuguseid kulumiarvestuse meetodeid. Näiteks lineaarne meetod, kahaneva jäägi meetod ja tootmisühiku meetod. Lineaarne kulumiarvestuse meetod tähendab vara ühtlast amortiseerimist kasuliku eluea jooksul, juhul kui selle lõppväärtus ei muutu. Kahaneva jäägi meetod seisneb vara vähenevas amortiseerimises kasuliku eluea jooksul. Tooteühikute meetodil amortiseeritakse vara eeldatava kasutuse või toodangu alusel. Majandusüksus valib meetodi, mis peegeldab kõige täpsemalt sellest varast saadavat majanduslikku kasu. (IAS 16 § 62; RTJ 5 § 23 ja 25)

Vara kasulik tööiga määratletakse tulenevalt eeldatavast kasulikkusest majandusüksusele ning võib olla ka lühem kui selle majanduslik eluiga. Kasuliku eluea

hindamine on hinnangute küsimus, mis põhineb majandusüksuse kogemusel muude samalaadsete varadega. (IAS 16 § 57)

KVI-ks olevat maad, mida kajastatakse soetusmaksumuses, ei amortiseerita. Nii IAS 40 § 56 kui ka RTJ 6 § 27 sätestavad, et soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse KVI-d analoogiliselt materiaalse põhivaraga ning vastavate standardite IAS 16 § 58 ja RTJ 5 § 22 alusel on maa piiramata elueaga objekt ning seda ei amortiseerita. IAS 16 § 58 on erandina siiski välja toonud mõned erandid, kus maa eluiga on piiratud nagu näiteks karjäär või maa täitepinnasena kasutamine.

Arvestuspõhimõtete valik on oluline otsus, millest sõltuvad ettevõtte finantstulemused. Lisaks on D. Israeli leidnud, et investorid pööravad ettevõtte väärtust hinnates tähelepanu pigem bilansis kajastatud KVI väärtusele kui lisades avalikustatud õiglasele väärtusele [autori märkus: IFRS nõudeks on lisades avalikustada KVI õiglase väärtus isegi kui KVI on kajastatud soetusmaksumuses, vt lisa 1] (2015). Sama oluline on finantsaruandluse standardi valik. Empiirilised uuringud viitavad sellele, et juba pelgalt IFRS-i kasutuselevõtt parandab finantsaruannete kvaliteeti ning seeläbi on kasulik investoritele, kuigi IFRS ainuüksi ei ole määrav finantsaruannete kvaliteedile ning Euroopas on palju ebaühtlust kuna esineb tegevusaladest ning riiklikest taustadest tulenevaid erinevusi (Palea 2013).

Võrreldes EFS-iga on IFRS avalikustamise nõuded oluliselt mahukamad. Seega suureneks Eesti ettevõtetel avalikustatava informatsiooni hulk kui nad koostaksid EFS asemel IFRS alusel koostatud raamatupidamise aastaaruandeid. See annaks turuosalistele parema informeerituse, kuid võib Eesti tingimustes, kus on suur mikro- ning väikeettevõtjate osatähtsus, olla paljudele ettevõtjatele liiga koormavaks ega pruugi olla teostatav mõistliku kulu ning pingutusega.

1.3. Kinnisvarainvesteeringute kajastamises toimunud muudatused IFRS ja RTJ põhjal

Selles jaotises käsitletakse töö kirjutamise ajal kehtivates IFRS-is ja RTJ-is toimunud muudatusi võrrelduna eelmiste kehtivate standarditega. Esmalt käsitletakse IFRS-is ning seejärel RTJ-is toimunud muudatusi.

International Accounting Standards Board (edaspidi IASB) võttis 2001. aasta aprillis vastu IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud, mille oli varasemalt aprillis 2000 välja andnud *International Accounting Standards Committee*. IAS 40 asendas mõned osad märtsis 1986 välja antud IAS-ist 25 Investeeringute arvestus, mis ei olnud juba asendatud IAS-iga 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine. Detsembris 2003 andis IASB osana oma esialgsest tehniliste projektide eesmärgist välja muudetud IAS-i 40. Väiksemad muudatused on kaasnud ka teiste standardite muudatustega, sh: IFRS 13 Õiglase väärtuse mõõtmine (välja antud 2011 mais), IFRS-ide 2011.–2013. aasta tsükli iga-aastased edasiarendused (välja antud 2013 detsembris), IFRS 15 Kliendilepingutest saadav müügitulu, Põllumajandus: tootvad taimed (IAS 16 ja IAS 41 muudatused välja antud 2014 juunis) ja IFRS 16 Rendid (välja antud 2016 jaanuaris). (IASB IAS 40)

IFRS 13 kirjeldab, kuidas mõõta õiglast väärtust kui õiglase väärtuse meetod on vastava kirje kajastamisel nõutud või lubatud. IFRS 13 vahetas välja eelnevalt IAS-is 40 toodud õiglase väärtuse meetodi mõõtmise. Enamikel juhtudel ei muuda IFRS 13 kasutuselevõtmine senist praktikat, kuid sellegi poolest peab juhtkond olema teadlik põhimõttelistest erinevustest IVS (*International Valuation Standards*, kutseliste kinnisvarahindajate Rahvusvaheliste Hindamisstandardite Komitee koostatud varahindamise standardid) ja IFRS 13 vahel. Nimelt õiglase väärtuse definitsioon IFRS-is 13 ühtib IVS-i turuväärtuse definitsiooniga, aga erineb IVS õiglase väärtuse definitsioonist, mis võib olla segadusttekitav ning juhtkonnal on vastutus veenduda, et finantsaruannetes kasutatud väärtused, nii majandusüksuse väliste kui ka siseste hindajate koostatud, oleksid kooskõlas õiglase väärtuse meetodi kasutamise põhimõtetega nagu IFRS 13 sätestab. IFRS 13 lisab rohkem avalikustamise nõudeid ning informatsiooni. Avalikustamine (nii maht kui ka sisu) sõltub suuresti juhtkonna hinnangutest (näiteks, millisele tasemele on hinnatud õiglase väärtuse sisendi hierarhia ja mis tasemetel on varad grupeeritud vastavalt vara olemusele, omadustele ja riskidele või vastavalt õiglase väärtuse sisendite hierarhiale). (Fair value implications... 2013)

Aronsson'i ja Högberg'i hinnangul on IAS-i 40 kasutusele võtmine viinud Euroopa Liidus börsil noteeritud kinnisvaraettevõtete finantsaruannete ühtlustatuma kajastamise ja parema võrreldavuseni, kuigi kõik majandusüksused ei kasuta IAS-i 40 samamoodi (2009). IAS 40 olulisimaks muudatuseks on võrreldes IAS-iga 25 edasise kajastamisena õiglase väärtuse meetodi lubamine. IAS 40 oli esimene standard, mis lubas õiglates väärtuses

kajastamist varadele, mis ei ole finantsvarad, mille alusel kõik investeringu turuväärtuse muudatused kajastatakse koondkasumiaruandes realiseerimata tulumis või kadumina. Lisaks said finantsvarad IAS 40 reguleerimisalast välja jäetud. IAS 40 eelis IAS-i 25 ees on märkimisväärselt laiendatud KVI avalikustamise nõuded finantsaruannete lisades, mille tulemusena saavad kõik huvitatud finantsaruannete kasutajad KVI kohta rohkem läbipaistvat informatsiooni. (Pavic *et al* 2015)

Võrreldes eelmise, 2000. aastal välja antud IAS-iga 40, on veel muudatusi. Rentnikul on võimalik kasutusrendi tingimustel rendile võetud kinnisvara liigitada KVI-ks eeldusel, et muus osas on KVI definitsioon täidetud, kasutusrenti kajastatakse kapitalirendina kooskõlas IAS-iga 17 ja rentnik kasutab antud vara kajastamisel õiglase väärtuse meetodit kooskõlas IFRS-iga. Sellist alternatiivset liigitamist võib rakendada iga kinnisvaraobjekti puhul eraldi, kuid kui nimetatud alternatiivne liigitamine on valitud ühe kasutusrendi tingimustel rendile võetud kinnisvaraobjekti puhul, kajastatakse kõiki KVI-ks liigitatud kinnisvaraobjekte õiglases väärtuses kuivõrd standardi üldnõudeks on, et kõik KVI-d tuleks järjepidevalt kajastada kas õiglases väärtuses või soetusmaksumuses. (IASB IAS 40, IN4-IN6)

Seoses IASB parenduste projektiga tehtud muudatustega standardis IAS 16 Materiaalsed põhivarad on lisatud IAS-i 40 mõned olulised muudatused, mis nõuavad järgneva määratlemist (IASB IAS 40, IN11):

- millised kulutused sisalduvad KVI-s ning millal asendatud esemete kajastamine tuleks lõpetada;
- millised mitterahalised vahetustehingud omavad majanduslikku sisu ja kuidas selliseid tehinguid, millel on või ei ole majanduslikku sisu, kajastatakse ja
- kolmandatelt osapooltelt saadavate hüvitiste, kahjustatud, kaotatud või loovutatud KVI eest, kajastamine.

KVI-d käsitlevas RTJ-is on muudatusi olnud vähem kui IFRS-is, kuid suurt mõju muuhulgas KVI kajastamisele on avaldanud uudsed vähendatud mahus avalikustamise valikuvõimalused mikro- ning väikeettevõtjatele.

RTJ-id võimaldasid kuni 2012. aasta 31. detsembrini lõppevatel aruandeperioodidel kajastada KVI-d kas soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil. 2013. aasta 1. jaanuarist jõustunud RTJ 6 piires valikuvabadust oluliselt. RTJ 6 muudatuste kohaselt tuli KVI, mille õiglast väärtust oli võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastada õiglase väärtuse meetodil. KVI, mille õiglast väärtust ei olnud võimalik usaldusväärselt

mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, tuli kajastada soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglast väärtust oli taas võimalik usaldusväärselt hinnata. (Vainula 2014)

RTJ-is 6 on 2014. aastal KVI kajastamisel lisatud taaskord täiendava võimalusena soetusmaksumuse meetod ning selgitatud täiendavalt mõistliku kulu ja pingutuse põhimõtet. 2016. aastal muudeti § 23 nõudega lähtuda õiglase väärtuse hindamisel objekti parimast võimalikust kasutusviisist. (RTJ 6 § 34A-34B)

Oluliseks muudatuseks on ka, et vastavalt RPS §-le 3 defineeritud mikro- ja väikeettevõtjatel on lubatud koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruanne, mida koostatakse 1.01.2016 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta. „Sõltumata ettevõtte suurusest peavad kõik ettevõtted lähtuma RTJ kirjeldatud alusprintsipiidest ja arvestuspõhimõtetest, välja arvatud mikroettevõtjad, kes koostavad RTJ-is 2 §-is 7 kirjeldatud mikroettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, ei tohi kasutada õiglase väärtuse meetodit oma varade ja kohustiste kajastamisel“ (RTJ 1 § 7A). Mikroettevõtjatel, kes koostavad mikroettevõtja lühendatud aastaaruannet, on võimalik vastavalt RTJ 1 §-le 7A KVI-d kajastada vaid soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses. Mikroettevõtjad, kes soovivad KVI-d kajastada õiglases väärtuses peaksid koostama kas väikeettevõtja lühendatud või täismahus raamatupidamise aastaaruande, millisel juhul on neil vastavalt RTJ 1 §-le 7A lubatud sarnaselt teistele ettevõtetele kasutada kõiki RTJ lubatud alternatiive varade ja kohustiste kajastamisel.

1.4. Kinnisvarainvesteeringute avalikustamine

KVI avalikustamine vastavalt finantsaruandluse standarditele tagab finantsaruannete suurema võrreldavuse ning annab finantsaruannete tarbijatele vajaliku informatsiooni. Võrreldavuse tagamiseks on lisaks tarvis silmas pidada kasutatud valuutasid, finantsaruandluse standardeid ja ajalist perioodi ning ümardamise taset (näiteks võivad arväärtused olla esitatud tuhandetes). Teisalt võib finantsaruandeid koostav majandusüksus olla motiveeritud avalikustama võimalikult vähe või valikuliselt informatsiooni, et vähendada finantsaruannete koostamise kulusid või kaitsta ärisaladusi. Finantsaruannete koostajate ja tarbijate huvisid tasakaalustab see, et valitud finantsaruandluse standardid kehtivad kõigile majandusüksustele ühetaoliselt ning seega ei tohiks liigselt mõjutada finantsaruannete

koostajate ega tarbijate huve. Kõigile osapooltele on kasulik olla avalikustamise nõuetega kursis, ühelt poolt hoidmaks finantsaruannete koostamisel tasakaalu vajaliku ning mittevajaliku informatsiooni esitamise vahel ning teiselt poolt finantsaruannete analüüsimise tulemuste paremaks tõlgendamiseks.

Kuigi standardid kehtivad kõigile ühetaoliselt, ei pruugi samadel põhimõtetel koostatud finantsaruanded siiski riikide lõikes võrreldavad olla. S. Sundgren, J. Mäki ja A. Somoza-Lopez on oma uuringus leidnud, et IAS 40 üldsõnalisi avalikustamise reegleid on erinevates Euroopa ettevõtetes (valimisse kuulusid kinnisvaraettevõtted) ja riikides erinevalt tõlgendatud. Nad leidsid, et Skandinaavia (Taani, Soome, Rootsi) ja Saksa (Saksamaa, Austria) õigusruumi päritolu ettevõtete avalikustamise kvaliteet on parem Prantsuse (Belgia, Prantsusmaa, Holland, Kreeka, Itaalia, Hispaania) ja Inglise (Ühendkuningriik, Iirimaa) õigusruumi päritolu ettevõtetest. Järeldusele ei jõutud, kas põhjuseks on pigem kultuurilised või õiguslikud tegurid. (2013)

Avalikustamise kvaliteeti võivad mõjutada ka ettevõtte suurus, arvestusmeetodi valik, samas majandusharus tavapäraselt kasutatav avalikustamise viis või laenuvajadus. Ka majanduslangus võib olla avalikustamise nõuetele vastamisel oluliseks teguriks kuivõrd majanduslangus võib põhjustada laenu taotlemise või refinantseerimise vajaduse. See võib motiveerida ettevõtteid avalikustamise kvaliteeti tõstma, võttes arvesse, et nende potentsiaalseks aruande tarbijaks on muuhulgas võlausaldajad, kelle huviks on võimalikult täpselt analüüsida ettevõtte finantsaruandeid. Vicente Lama, Molina Sánchez, Ramírez Sobrino uurisid Hispaania ja Ühendkuningriigi börsil noteeritud ettevõtete avalikustamise ulatust majandusaasta aruannetes vastavalt IAS 40 nõuetele ja mis ulatuses ettevõtete tunnused on seostatavad IAS-ile 40 nõuetele vastamisega. 2005. ja 2008. aasta majandusaasta aruannete võrdlevas analüüsis valiti uurimiseks Hispaania ja Ühendkuningriik kui Euroopa riigid, kus elamispindade kinnisvara järsk kasv 2005. aastal ja terav langus 2008. aastal omas suurt mõju KVI mahule. Nad avastasid, et Hispaania ettevõtted näitasid madalamat taset kohustusliku avalikustamise nõuetele vastamises kui Ühendkuningriigi ettevõtted. Mõlemas riigis on siiski vastavus IAS 40 nõuetele paranenud 2008. aastal võrrelduna 2005. aastaga. Ettevõtte suurus [autori märkus: uuringus on ettevõtte suuruse mõõtmiseks kasutatud varade kogumahtu] ja õiglase väärtuse meetodi mõju [autori märkus: võrrelduna ettevõtetega, mis kasutasid soetusmaksumuse meetodit KVI-de kajastamisel] varade kogumahule osutusid olulisteks teguriteks, mis mõjutasid 2005. ja 2008. aastal IAS 40 avalikustamise nõuetele

vastamist. Finantsvõimenduse osatähtsus ettevõttes ei olnud 2005. aastal vastavalt IAS 40 nõudmistele avalikustamisele olulise mõjuga, kuid oluline seos leiti 2008. aastal, mis võis tuleneda sellest, et ettevõtted kasutasid avalikustamise nõuetele vastamise parendamist laenude refinantseerimise saamiseks, kuivõrd sel perioodil tegid seda enamuse kinnisvaraettevõtted. Tulemused näitavad, et samas majandusharus olevad ettevõtted võivad informatsiooni avalikustada sarnaselt ning üritavad jälgida majandusharu parimaid praktikaid. (Vicente Lama *et al*)

IFRS 13 kasutusele võtmisega (kehtib IFRS majandusaasta aruannetele algusega 01.01.13 või hiljem) suurenevad ka KVI informatsiooni avalikustamise nõuded. Täiendavad avalikustamise nõuded sõltuvad enamasti sellest, kas kinnisvara õiglase väärtuse mõõtmise sisend on klassifitseeritud õiglase väärtuse hierarhias tasemele 1, 2 või 3 ning kuidas kinnisvara on grupeeritud varaliikideks (*classes of assets*). Mõned avalikustamise nõuded kehtivad vaid õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisenditele, näiteks hindamise protsessi kirjeldus. Mitmed IFRS 13 avalikustamise nõuded kehtivad vastavalt vara grupeerimisele varaliikideks. Need varaliigid määratletakse vastavalt vara olemusele, omadustele ja riskidele või vastavalt õiglase väärtuse sisendite hierarhiale. Selline grupeerimine põhineb suuresti hinnangul, näiteks võib grupeerida sarnase riskiprofiiliga kinnisvaraobjekte või hoopis teenuse segmendi või geograafilise asukoha kaupa. Ühe varaliigina peaks olema liigitatud ja grupeeritud sama õiglase väärtuse hierarhia sisendi tasemega varad. Varaliikide arv, mille õiglase väärtuse sisendi hierarhia on tasemega 3, võib olla suurem, sest nende mõõtmisel on rohkem ebakindlust ja subjektiivsust. (Fair value implications... 2013)

Autor on lisas 1 välja toonud EFS ja IFRS KVI avalikustamise nõuded, käsitletud ei ole IFRS 13 nõudeid (mida on eelmises lõigus selgitatud) kuivõrd RTJ-is puudub võrdlusbaas taolise õiglase väärtuse juhendi näol. IFRS-is avalikustamise nõuded on detailsemad ning võrrelduna RTJ-iga on avalikustamise nõuded mahukamad. RTJ-i puhul on käsitletud täismahus raamatupidamise aastaaruandes avalikustatavat informatsiooni. Kui IAS-is 40 on välja toodud nõue avalikustada kulumiarvestuse meetodid, siis RTJ-is 6 on nõue avalikustada kulumimäärad, mis ei ole võrreldavad. Erinevalt EFS-ist on IFRS-is eelpool mainitud avalikustamise lisanõuded, mis sõltuvad õiglase väärtuse hierarhia ja vara liikideks klassifitseerimisest, mida on selgitatud eelmises lõigus.

C. C. Holanda ja L. Magnusson uurisid 77-e Euroopa kinnisvaraettevõtte majandusaasta aruandeid vahetult enne ja pärast IFRS 13 kasutusele võtmist. Uuringu

eesmärgiks oli leida, kas IFRS 13 kasutusele võtmine mõjutab KVI avalikustamise kvaliteeti Euroopa kinnisvaraettevõtetes. IFRS 13 kasutuselevõtuga on juba standardi kehtimise esimese aasta kohta esitatud majandusaasta aruannetes märgata avalikustamise nõuete paranemist. Samas on näha, et standard on ebaselge ning vajab edasist tõlgendamist. Kuigi uuringu valim 77 börsil noteeritud kinnisvaraga tegeleva Euroopa majandusüksuse kohta ei pruugi olla piisavalt suur üldistuste tegemiseks, siis võib siiski välja tuua avalikustamise nõuetele vastamise paranemist ning avalikustatud informatsiooni suuremat mahtu võrreldes 2012.–2013. majandusaasta aruandeid [autori märkus: käsitletud on ühte perioodi, mis eelnes IFRS 13 kasutusele võtmisele ning kuna valimis oli ka majandusüksuseid, kelle majandusaasta erines kalendriaastast, siis on IFRS 13 kasutusele võtmisele eelnenud viimast perioodi nimetatud 2012.–2013. majandusaastaks ning esimest järgnevat perioodi vastavalt 2013.–2014. majandusaastaks] 2013.–2014. aasta majandusaasta aruannetega. Veel ilmnis, et Skandinaavia päritolu majandusüksuste avalikustamise kvaliteet oli kõrgem ning Prantsuse majandusüksuste avalikustamise kvaliteet muutlikum teiste riikidega võrreldes. Ebaselgeks oli jäänud sensitiivsusanalüüsi tõlgendus, osad majandusüksused avalikustasid kuidas erinevad sisendid numbriliselt mõjutavad õiglast väärtust, samal ajal mõned teised majandusüksused sõnastasid numbreid välja toomata lihtsalt, et muutus mingis sisendis muudab positiivselt või negatiivselt õiglast väärtust ning 34% valimis olevatest ettevõtetest jättis üldse andmed sensitiivsusanalüüsi kohta avalikustamata. (Holanda *et al* 2015)

Uue võimalusena on vastavalt RPS §-le 3 defineeritud mikro- ja väikeettevõtjatel lubatud koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mida koostatakse 1.01.2016 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta. KVI kajastamist puudutab muudatus sedavõrd, et RTJ 15 alusel mikroettevõtjatel lühendatud raamatupidamise aastaaruandes KVI avalikustamist ei nõutagi. Väikeettevõtjate lühendatud raamatupidamise aastaaruandele on KVI muutuse analüüsile samad nõuded täismahus raamatupidamise aastaaruandega, kuivõrd RTJ 15 § 62(e) nõuab KVI muutuste analüüsi avalikustamist lähtudes §-dest 39 või 40, mis kehtib ka täismahus raamatupidamise aastaaruande koostamisel. Samas on väikeettevõtjate lühendatud raamatupidamise aastaaruande avalikustamise nõudeid täismahus raamatupidamise aastaaruandega võrreldes vähem, kuna nõutud ei ole KVI-lt teenitud renditulu ning haldamisega otseselt kaasnevate kulude koondsummade avalikustamist RTJ 15 § 38 järgi nagu on nõutud täismahus raamatupidamise aastaaruannetes.

RPS § 18 (3¹) alusel ei pea mikroettevõtja KVI-d isegi bilansis avalikustama kuivõrd mikroettevõtjal on lühendatud bilansis kohustuslik vaid varade klassifitseerimine käibe- ning põhivaradeks. Väikeettevõtjad on vastavalt RPS § 18 (3²) kohustatud bilansis KVI eraldi välja tooma.

„Erinevalt RTJ-st ei luba IFRS for SME-s koostada lühendatud aastaaruandeid. Lühendatud raamatupidamise aastaaruannete lubamise nõue tuleneb Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivist ning lühendatud aastaaruanded ei vasta paljudes aspektides IFRS for SME-s nõuetele (sh põhiaruanded ja nende kirjed, lisades avalikustatav informatsioon ning mikroettevõtja lühendatud aastaaruanne ka teatud arvestuspõhimõtelt).“ (RTJ 1 § 108)

Erinevatel põhimõtetel koostatud raamatupidamise aastaaruannete võrreldavus on keerulisem või isegi võimatu. Eestis kehtivad erinevad avalikustamise nõuded RTJ alusel koostatud mikro- ja väikeettevõtjate lühendatud raamatupidamise aastaaruannetele, RTJ alusel täismahus koostatud raamatupidamise aastaaruannetele ning IFRS alusel koostatud raamatupidamise aastaaruannetele. Mõnel juhul erinevad ka arvestuspõhimõtted. Kuivõrd esimesed lühendatud raamatupidamise aastaaruanded 01.01.2016 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta on võimalik esitada 2017. aastal, siis eelduslikult KVI võrreldavus ning raamatupidamise aruannete tarbijate saadav informatsioon väheneb võrreldes eelnevate aastatega.

Avalikustamise kvaliteeti võib mõjutada KVI-sid kajastavate majandusüksuste olemasolu sagedus regioonis, mis kas tõstab või langetab finantsaruannete koostajate ja tarbijate teadlikkust selles regioonis. Avalikustamise kvaliteeti võib mõjutada ka KVI osatähtsus koguvaradest, kuivõrd suurema KVI osatähtsuse puhul ollakse ilmselt avalikustamise nõuetest teadlikumad. Horvaatias viidi läbi uurimus börsil noteeritud ettevõtete KVI raamatupidamislike hinnangute avalikustamisest lisades ning selle vastavusest IFRS-ile. Lisaks uuriti, kas ettevõtted avalikustavad täiendavat informatsiooni, mida ei ole standardites nõutud. Tulemused näitasid, et analüüsitud ettevõtetest vaid kolmandik investeerivad kinnisvarasse ning KVI suhteline osatähtsus koguvaradest on väike, mis võib olla ka põhjuseks, miks oluline osa ettevõtete raamatupidamise aastaaruannetest ei vasta IAS 40 KVI raamatupidamislike hinnangute avalikustamise nõuetele olles lühidad ning ebapiisavad. 44-st vaatlusalusest ettevõttest 14, kellel oli bilansis KVI, avalikustasid korrektselt lisades kõik KVI raamatupidamislike hinnanguid puudutava. Enamik ettevõtteid esitavad eraldi oluliste arvestuspõhimõtete lisa, esitades KVI esmase ning edasise kajastamise

meetodi koos kasuliku elueaga kui kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Bilansi lisad sisaldavad rohkem detailset informatsiooni KVI tüübi, kulumi, õiglase väärtuse jne kohta. Leiti, et vaadeldud KVI lisad ei sisalda teatud arvu ettevõtete puhul eriti kasulikku informatsiooni, mis oleks vajalik majanduslike otsuste tegemiseks, vaid koosnevad peamiselt standardites olevatest definitsioonidest. Ootuspäraselt oli avalikustamine korrektsem ning detailsem nende ettevõtete raamatupidamise aastaaruannetes, kelle KVI osatähtsus oli suurem. Positiivse määrgina on mõned ettevõtted esitanud rohkem informatsiooni kui standardites nõutud. (Pavic *et al* 2015)

Magistritöö autor viib kolmandas peatükis läbi sarnase uuringu Balti riikide börsiettevõtete põhjal. Kuigi Horvaatia ajalooline ning kultuuriline taust erineb Balti riikidest, ei ole pindalalt ning börsiettevõtete arvult maailma mastaabis suuri erinevusi, siis on see hea võrdlusbaas Balti riikide börsiettevõtete KVI avalikustamise kvaliteedi analüüsimiseks.

Kui vaadelda väga suuri ettevõtteid, kus ainuüksi KVI bilansis ületab miljardeid eurosid, siis seda suurem on ka avalikustamise ning kasutatud arvestuspõhimõtete mõju finantstulemustele absoluutarvudes ning avalikustamise kvaliteet finantsaruannete tarbijatele. Tuginedes eelpooltoodud uuringutele võib eeldada, et majandusüksuse suurus ja KVI-de suur osatähtsus varadest suurendab avalikustamise kvaliteeti, mistõttu on suured oluliste kinnisvaraportfellidega ühiskonna kõrgendatud huvi all olevad majandusüksused (börsil noteeritud majandusüksused kui avaliku huvi üksused) heaks analüüsimaterjaliks KVI väärtuse hindamise ja avalikustamise osas järeltuste tegemiseks.

(*The Netherlands Authority for the Financial Markets* (edaspidi AFM) analüüsis, keskendudes KVI hindamisele ning avalikustamisele, 20 börsil noteeritud oluliste kinnisvaraportfellidega majandusüksuse 2011. aasta finantsaruandeid. Vaatluse alt jäeti välja äriühingud, millel olid olulised kinnisvaraportfellid ettevõtte oma äritegevuseks. Nendest 7 on kinnisvaraettevõtted ning 9 finantsasutused. Ülejäänud neljast kaks keskenduvad laiemale investeerimistegevusele, millest üheks osaks on ka kinnisvarainvesteeringud ning kahe peamiseks tegevusalaks on projektiarendus. Kõik vaadeldud majandusüksused on aruanded esitanud kooskõlas IAS-iga 40. Nendest kinnisvaraettevõtete keskmiseks KVI portfelli suuruseks on umbes 2,6 miljardit eurot ning finantsasutustel vastavalt 1,7 miljardit. (Valuation and Disclosure... 2012)

Peamised järeldused olid (Valuation and Disclosure... 2012)

- kinnisvaraettevõtted esitavad kinnisvara hindamisest rohkem informatsiooni, aga see informatsioon ei ole kergesti võrreldav;
- pea kõik kinnisvaraettevõtted esitavad eelduste sensitiivsusanalüüse, mis puudutavad peamiselt diskontomäära ning renditulu;
- kinnisvaraettevõtted lasevad välistel hindajatel oma portfelle hinnata 1–2 korda aastas;
- hoolimata väliste hindajate kasutamisest on vaatluse all olevast neljal kinnisvaraettevõttel seitsmest KVI turuväärtus 15% madalam välishindajate tulemusest;
- mõned kinnisvaraettevõtted ei avalikusta mitterenditava kinnisvara (püsi)tegevuskulusid;
- finantsasutused avalikustavad kinnisvaraettevõtetest oluliselt vähem informatsiooni.

Pea kõik kinnisvaraettevõtted avalikustasid nõutud informatsiooni, vaid renditud ja mitte renditud KVI tegevuskulude jaotus oli mõnel juhul avalikustamata. Võrreldes aastaga 2010 olid kinnisvaraettevõtted 2011. aastal esitanud rohkem informatsiooni hindamismeetodite ning nende aluseks olevate eelduste kohta. Vastupidiselt kinnisvaraettevõtetele avalikustas enamik (üheksast viis) finantsasutusi vaid kasutatud kvalitatiivsed eeldused, mis on siiski positiivne areng võrreldes 2010. aastaga (üheksast üks). Üldjoontes oli ka finantsasutuste avalikustatud informatsioon vastavuses nõutuga ning sarnaselt kinnisvaraettevõtetega oli renditud ja mitte renditud KVI tegevuskulude jaotus osadel juhtudel avalikustamata. (Ibid.)

Ka antud uuringu põhjal on võimalik avalikustamise kvaliteedi ning KVI osatähtsuste põhjal võrrelda tulemusi Balti riikide börsiettevõtetega. Piiravaks asjaoluks on, et Balti börsiettevõtetest koosnevas valimis, kes ühtlasi kajastavad bilansis KVI-d, on kinnisvaraettevõtteid ning finantsasutusi mõned üksikud, mille põhjal ei saa laiemaid järeldusi teha.

2. KINNISVARAINVESTEERINGUTE VÄÄRTUSE MÕÕTMINE JA HINDAMINE

2.1. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmise ja hindamise olulisus

Kinnisvara ning seeläbi KVI väärtuse mõõtmine ja hindamine on oluline nii äritegevuseks kui ka raamatupidamises varade kajastamiseks. Ühtlasi on kinnisvara väärtuse mõõtmine ja hindamine olulised teistele turuosalistele ning majandusaasta aruannete tarbijatele. „Kinnisvara kui investeering erineb oluliselt muudest investeeringutest, kuna selle väärtus sõltub ümbritsevast keskkonnast“ (Alver, J. ja Alver, L. 2011, 541).

Kinnisvarasse investeerimine on investori jaoks üks võimalikest valdkondadest, kuhu paigutada raha. Kinnisvarasse investeeringu põhiomadusteks on (Kuhlbach *et al* 2002, 179-180):

- kinnisvaraturg seotud oma asukohaga ning on kaubeldav vastavas piirkonnas, hinnad võivad erinevates piirkondades oluliselt erineda;
- objektid on unikaalsed vähemasti oma asukoha, arhitektuuri, üürnike ja renditaseme poolest – kinnisvara unikaalsusest tuleneb ka selle väärtuse leidmise keerukus;
- ebatäiuslik informatsioon – kinnisvaratehingute puhul on enamasti tegu kahe poole omavahelise kokkuleppega, mida ei pruugita avaldada, samuti ei pruugi Statistikaameti „keskmised hinnad“ anda vajalikku teavet;
- turubarjäärid – investeering kinnisvarasse nõuab suuri raharessursse, mis loob barjäärid turul osalemisele;
- hinnaerinevused – keskse kauplemiskoha puudumine, objektide unikaalsus ja vähene osalejate arv tingib kinnisvaraturul sama tüüpi kinnisvara lõikes suuri hinnaerinevusi; samuti kinnisvarale omased jooned nagu infopuudus, tehingute väike arv, iga objekti

unikaalsus ning kõrged tehingukulud põhjustavad müüja ja ostja vahel lahkavamusi ning ebakindlust hinna suhtes;

- kinnisvara kiire müük toob kaasa märgatava rahalise kaotuse – kuna kinnisvaraturg on inertne ja kõrge sisenemisbarjääriga, siis kiire müügisoovi korral ei pruugi olla kohe osta soovijaid, mistõttu mida suurem ja „erilisem“ on kinnisvara, seda suurem on rahaline kaotus kiirmüügil;
- keerukas ja kallis tehingu sõlmimine – kinnisvaratehingutega seondub erinevate õiguste üleandmine, dokumentide vormistamine, info kättesaamine, ostjate-müüjate kokkuviiimine, otsuse vastuvõtmine ning paberite vormistamine, notaritasu, riigilõiv, vahendustasu, see kõik muudab tehingu sõlmimise pikaajaliseks ja kulukaks;
- KVI nõuab pidevat tööd – vajalik on füüsilise seisundi jälgimine (hooldus ja remont) ning ärihoonete puhul üürnikega seonduv haldamine, samas võib kinnisvara kui investeeingu väärtust tõsta, tehes sellesse parandusi (remont, juurdeehitus, funktsiooni muutmine) või muutes haldamisskeemi;
- kinnisvara tulusus sõltub rentnikest ja rendilepingu tingimustest – kinnisvaraturu hindade ja rentide tõustes ei pruugi konkreetne investeeinguobjekt muutusega kohe kaasa minna (näiteks fikseeritud üürilepingud ei võimalda kohe hinda tõsta), samas turu üldise hinnalanguse korral ei õnnestu majaomanikul kaua kõrgemat hinnataset hoida (üürnikud hakkavad lahkuma).

Enamik nendest asjaoludest võivad läbi tulude ja kulude mõjutada finantstulemusi. Seega on KVI põhiomadustest tulenevalt turuosalistele oluline olla võimalikult hästi informeeritud.

Kinnisvara turuväärtus on hinnang hinnale, millega võõrandamistehing peaks vaba turu tingimustes toimuma. Turul esinevate piirangute tõttu (info, aeg, muud kinnisvaraturu välised tegurid) võib tegelik tehinguhind erineda hinnangust. Kuna kinnisvara tehinguväärtust saab hinnata vaid tehingujärgse info põhjal, siis jääb alati võimalus, et turuväärtus ja tehingu tegelik hind erinevad. Turuväärtuse teadasaamiseks tellitakse hindamise aruanne või eksperthinnang kinnisvarahindajalt, kes lähtub kindlatest hindamis põhimõtetest ja -meetoditest. (Nermann *et al* 2007, 206-207)

Põhjuseid, miks kinnisvara väärtuse hindamine on oluline, on erinevaid (Ibid.):

- võõrandamistehingu ning kinnistute ühendamise või jagamise osapooltele (ostjatele, müüjatele, vahendajatele) info saamiseks;

- kinnisvarasse raha paigutajatele finantseerimise, investeerimise, arendamise käigus tagatisvara turuväärtuse teadasaamiseks;
- kinnisvara hävimisel, kahjustada saamisel, sundvõõrandamisel hüvitamise jaoks turuväärtuse leidmiseks (välja arvatud kindlustusjuhtumi korral, siis on tegemist jääktaastamisväärtusega);
- maksustamiseks – kinnisvaramaksud tuginevad vara väärtusele kas täielikult või osaliselt (Eestis on maksu aluseks maa maksustamisväärtus, mis jälgib ligikaudu turuväärtust);
- ettevõtte varade hindamiseks aastaaruande koostamisel, ettevõtte müümise/lõpetamise/ühinemise korral.

KVI portfelli hindamise adekvaatne informatsiooni avalikustamine raamatupidamise aastaaruannetes on oluline investoritele, et nad saaksid võrrelda erinevaid investeerimisalternatiive. Hindamismeetodite täpne kirjeldus on minimaalne nõutav informatsioon ning veelgi tähtsam on välja tuua kasutatud kvalitatiivsete ning kvantitatiivsete eelduste detailid. Samuti on oluline avalikustatu võrreldavus. Informatsiooni võrreldavus paraneb, kui kasutatud eeldused on selgelt avalikustatud ning andmed on võrreldavad. KVI analüüsi tulemused on investoritele olulised, sest mitmesugused tulu- ning kulukirjed on oma olemuselt erinevad. Tegevuskuludest arusaamine on oluline, sest see on kinnisvara kulutuste püsiv komponent olenemata sellest, kas kinnisvara on renditud või mitte. Veelgi tähtsam on eristada, millised kulud on võimalik kinnisvara kasutajale edasi esitada. Selleks on vajalik, et investoritele esitataks otseste tegevuskulude informatsioon, mis on seotud nii renditud kui ka mitterenditud kinnisvaradega. (Valuation and Disclosure... 2012)

Kinnisvara väärtuse hindamisel on oluline arvesse võtta ka ettevõtte dividendipoliitikat kui võrd kasumit/kahjumit ning seeläbi investorite dividendiootusi mõjutavad nii kinnisvara õiglase väärtuse ümberhindlusest tulenevad tulumid/kadumid ning soetusmaksumuse meetodi puhul amortisatsioonikulu. Kreekas on leitud seoseid KVI ümberhindluste ning dividendide vahel (Sikalidis *et al* 2016). Seega tasuks dividendipoliitikas arvesse võtta ning investoritele kommunikeerida, kas tulum/kadum KVI väärtuse muutuselt on ühekordne ning erakorraline või püsiva iseloomuga.

2.2. Peamised probleemid kinnisvarainvesteeringute väärtuse mõõtmisel ja hindamisel

Kinnisvara ning KVI väärtuse mõõtmise ja hindamise võimalike probleemkohtade teadvustamine võimaldab majandusüksusel teha paremaid juhtimisotsuseid ning majandusaasta aruannete tarbijatel hinnata paremini informatsiooni kvaliteeti.

Finantsaruannete kasutajad peaksid olema teadlikud, et raamatupidamislikud hinnangud põhinevad eeldustel ja määramatustel. IFRS-i hinnangute ja määramatute eelduste avalikustamise nõuete eesmärgiks on anda finantsaruannete kasutajatele võimalus otsustada ise esitatud informatsiooni reaalsuse ja finantsaruannete usaldusväärsuse üle. (Raubenheimer 2012)

T. Neumüller uuris Rootsi noteeritud ettevõtete näitel kasumi mõjutamist varade väärtuse hindamisel. Uuringus leiti empiirilisi tõendeid, et ettevõtted kasutavad varade ümberhindlust kasumi tasandamiseks aastate lõikes, näitamaks ettevõtte äritegevust vähemvolatiilsena kui tegelikkuses. Selline tegevus võib eksitada investoreid ning kahjustada nende huve. (2013)

Tavapäraselt on aktsepteeritud kinnisvara hinnangute väärtuste kõikumine +/- 10%. Selline väärtuse üle- või alahindamine mõjutab majandusüksuse kasumit/kahjumit. (Muyingo 2003)

Magistritöö autor nõustub, et hinnangulised väärtused võivad olla eksitavad ning hiljem osutada ebatäpseteks, kas teadmatusest või teadlikult tehtud juhtkonna otsuste tõttu. Selles mängivad rolli standardid, ettevõtjate kultuuriline taust ning teadlikkus standarditest, majandusharu praktikad ning muud tegurid. Üheks võimaluseks olukorra parandamisel võib olla turuosaliste teadlikkuse kasv, kui mõistetakse, kuidas on väärtused leitud ning osatakse hinnata, kas esitatud andmed on kvaliteetsed, siis on võimalik teha teadlikumaid ning põhjendatumaid otsuseid.

Viimastel aastakümnetel raamatupidamise arengus kulutuste põhiselt raamatupidamiselt turuväärtustele üle minnes on arutletud, et õiglane väärtus on revolutsioon raamatupidamises, mis ületab kõik teiste väärtuse mõõtmise meetodite puudused. Eriti turuväärtuse pooldajad on välja toonud kulutuste põhise meetodi negatiivsete külgedena

minevikukesksuse, mis ei paku lahendusi väärtuse varieerumisele ning ei saa olla usaldusväärne alus finantsaruannete kasutaja otsustusteks. Finantskriisi järgselt on uuesti päevakorda tõusnud õiglase väärtuse eeliste ning puuduste vastuolulisus finantsaruannete tarbijatele. Soetusmaksumus on kindlamini määratletav, kuid turuväärtusega seostuv õiglase väärtus pakub suuremat objektiivsust ning neutraalsust. Soetusmaksumuse meetodi eeliseks on kontrollitavus ning objektiivsus, kuna see on hõlpsalt kindlaksmääratav raamatupidamise algdokumentide alusel, ühtlasi on soetusmaksumuse meetod kõige laialdasemalt kasutatud hindamise meetod, mis loob äritegevuses parema võrdlusbaasi. Soetusmaksumuse meetodit on kritiseeritud kui iidsetel põhimõtetel loodud tööstusettevõtete vajadustele vastavat meetodit, mis võib bilansis varasid või koondkasumiaruandes perioodi tulemusi ala- või ülehinnata. Soetusmaksumuse meetodi puuduseks on ka vara hindades inflatsiooni mitte arvesse võtmine. (Ene *et al* 2013)

Õiglase väärtuse meetod võimaldab hõlpsamini tuleviku rahakäivet ennustada, sest õiglase väärtus on enamasti ajakohasem informatsioon kui soetusmaksumus. Kuid õiglase väärtus ei pruugi olla ilma vigadeta, kuna selle mõõtmine on keerukam. Samuti on õiglase väärtuse auditeerimine keerukam. Kuivõrd audiitorid peavad kontrollima õiglase väärtuse hinnangut siis juhul kui õiglase väärtus ei ole leitud aktiivsel turul põhinevatel hindadel, võib keerukam õiglase väärtuse kontrollimine kaasa tuua ka kõrgemad audititasud. (Nebot Sanahuja *sine anno*)

Õiglase väärtuse leidmisel diskonteeritud rahavoogude meetodil võib puudusteks olla hulgaliselt sisendite ja eelduste kasutamine, mida on keeruline prognoosida ja on vajaliku tulemuse saamiseks manipuleeritavad, mistõttu võivad hinnangu abil leitud väärtused olla ala- või ülehinnatud. Hindamisel on kriitilise tähtsusega objekti asukoht ja rendimäärad, samuti tuleb konservatiivselt suhtuda kasutatud vakantsus- ning kapitalisatsioonimäära, mis võimaldavad tulemustega manipuleerimist. Hoonestamata maa hindamisel, mille puhul on eeldatud ärihoone rajamist järgnevatel aastatel, kui ettevõtte ei ole astunud samme hoone rajamiseks (näiteks detailplaneeringu olemasolu) või ei ole tal selleks finantsilist võimalust, ei saa üldjuhul lähtuda diskonteeritud rahavoogude meetodist, vaid tuleks lähtuda pigem võrdlusmeetodist (maa hind). (Diskonteeritud rahavoogude... 2013)

Detailsem avalikustamine on nii kvalitatiivselt kui ka kvantitatiivselt suurendanud finantsaruannete olulisust ja kvaliteeti. Kuna eelduste definitsioonid ning informatsiooni esitamine olid jaotises 1.4 kirjeldatud uuringus väga varieeruvad, on erinevate

kinnisvaraettevõtete avalikustatud informatsioon investoritele keerulisemalt võrreldav. Seega parandaks finantsaruannete kvaliteeti parem võrreldavus. AFM-i arvates oleks täiendav harmoniseerimine väga soovitatav, et saavutada informatsiooni standardiseerimise edendamist. (Valuation and Disclosure... 2012)

Majandusüksuse turuväärtuse ja omakapitali väärtuse suhe on tähtis mõõdik, mis näitab, kuidas turg hindab kinnisvarainvesteeringu portfelli. Jaotises 1.4 tutvustatud uuringus tuvastati selle suhtarvu langusega investorite hinnang, et kinnisvara portfell on üle hinnatud (Ibid.). Majandusüksuse turuväärtuse ja omakapitali väärtuse suhtarvu muutust perioodide lõikes saaks seega kasutada kontrollindikatsioonina veendumaks KVI väärtuses, kuid ainult selliste majandusüksuste puhul, kus kinnisvara on bilansis suure osatähtsusega, et välistada muude tegevusalade mõju ettevõtte turuväärtusele. Lisaks võivad mõjutada ettevõtte turuväärtust läbi aktsiahinna muud tegurid kui üksnes kinnisvarainvesteeringute portfell, sh nii ettevõtte, riigi kui ka globaalsel tasandil.

KVI õiglase väärtuse eeldused on oma omadustelt subjektiivsed. Seetõttu on tähtis, et investoritele avalikustatakse informatsioon teguritest, mis mõjutavad kinnisvara väärtuse hinnanguid ning nende hinnangute muutuseid. See informatsioon omab suuremat väärtust, kui kinnisvaraettevõtted avalikustavad peamiste kinnisvaraportfelli hindamiste eelduste sensitiivsusanalüüsi. Parema informatsiooni võrreldavus erinevate majandusüksuste vahel parandaks informatsiooni kvaliteeti finantsaruannetes. AFM-i hinnangul parandaks kvantitatiivne sensitiivsusanalüüs (võttes arvesse kinnisvaraportfelli väärtust, vakantsuse määra, ning rendi hinda mõjutavaid tegureid) koos kvalitatiivse avalikustamisega aruande kasutaja arusaama KVI hinnangust. (Ibid.)

KVI väärtus bilansis võib olla varieeruv ka sõltumatute hindajate kasutamisel kuivõrd teostatav hinnang sõltub hindamise töövõtu eesmärgist, kliendilt saadava informatsiooni kvaliteedist ja teataval määral ka hindaja hinnangute adekvaatsusest. Teisalt on Eestis kinnisvarahindajal rohkem informatsiooni kui teistel turuosalistel, näiteks tehingute andmebaasiga tutvumise võimalus Maa-ametis.

„Vastava spetsialisti kaasamine ettevõtte kinnisvara hindamiseks suurendab hinnangute täpsust ning adekvaatsust. Hindajad jälgivad ja töötavad igapäevaselt läbi kinnisvaraturu informatsiooni, maandades vara turuväärtuse kajastamisega seotud riske. Ise eksperte omavaid ettevõtteid on hetkel minimaalselt. Juhul kui ettevõtte juhtkond hindab ise

ettevõtte bilansis oleva kinnisvara turuväärtust, võib tulemus olla teadmatuse, oskamatus või hindamiseks vajalike alusandmete puudulikkuse tõttu ebapädev.“ (Tammre 2013)

„Enamikul suuremate kinnisvarabüroode hindajatel on juurdepääs Maa-ameti tehinguregistrile, kus kajastuvad kõik Eestis teostatavad kinnisvaratehingud. Muudel ettevõtetel juurdepääs sellisele tehinguinfole puudub, mistõttu on keeruline pädevalt õiglast väärtust määrata ja lihtsalt müügipakkumiste põhjal väärtuse määramine on väga ebatäpne ning hilisem tehinguhind võib pakkumishinnast palju erineda. Sõltuvalt kasutatud sisenditest ja muudest andmetest võib leitud tulemuseks olla hoopis erinevat liiki väärtus. Kasutades konkreetse objekti võimalikke rahavoogude andmeid juhul, kui need ei vasta hetke turutasemele (nt omandisuhete kaudu seotud ettevõtetel, kus üürilepingud ei vasta turu hinnatasemetele vms), on tulemuseks pigem kasutusväärtusele omane tulemus, mitte aga õiglane väärtus. Teine levinud viga on näiteks kalli tehnoloogia või sisseseade arvestamine kinnisvara väärtuse sisse. Tootmiseks vms kasutatav tehnoloogia ei kuulu kinnisvaraobjekti lahutamatu päraldiste hulka, mistõttu tuleb seda käsitleda eraldiseisvalt.“ (Ibid.)

Samas V. Ilsjan ja K. Kask on oma uurimuses 2005. aasta küsitluse põhjal leidnud, et Eesti kutseliste hindajate enesehinnang oma oskustele (hindamisstandardite tundmises, varade klassifitseerimisel finantsaruandluse eesmärgil, metodoloogia ja algandmete kasutamisel ning turuväärtuse määramisel) on üle keskmise, kuid küsitluse tulemused tegelikele oskustele ei vasta.

2.3. Kinnisvarainvesteeringute hindamismeetodid

Kinnisvara hindamise standardite hindamispõhimõtetest on finantsaruannete koostajatel ja tarbijatel oluline aru saada kuivõrd nende standardite põhjal leiavad kinnisvarahindajad kinnisvara väärtuse, mida kasutatakse ka finantsaruannetes. Nii IFRS kui ka RTJ soosivad selgelt õiglase väärtuse ning sõltumatu hindaja kasutamist KVI väärtuse määramisel. M. Škoda ja G. Sláviková hinnangul võiks parima ülevaate saamiseks avalikustatud olla nii soetusmaksumus kui ka õiglane väärtus ning seda võiks arvesse võtta standardite kehtestamisel (2015). IFRS-i nõudeks ongi avalikustada õiglane väärtus ka juhul kui bilansis kajastatakse KVI soetusmaksumuses (IAS 40 § 79e). IAS 40 § 32 alusel on soovitatav, kuid mitte kohustuslik, kindlaks määrata KVI õiglane väärtus sellise sõltumatu

hindaja hinnangu põhjal, kellel on tunnustatud ja asjakohane ametialane kvalifikatsioon ning kellel on hinnatava KVI asukohas ja kategoorias hiljutisi kogemusi. Lisaks nõuab IAS 40 § 75e avalikustamist mil määral KVI õiglase väärtus põhineb eelpoolmainitud sõltumatu hindaja hinnangul või kui sellist hindamist ei ole teostatud, siis selle asjaolu avalikustamist, miks ei ole teostatud. Ka RTJ nõuab sõltumatu spetsialisti kasutamist kui just ettevõttel ei ole omal selliseid spetsialiste (RTJ 6 § 25). Seetõttu analüüsitakse lisaks finantsaruandluse standarditele kinnisvarahindajate standardeid võrdlemaks KVI väärtuse hinnangute aluseks olevaid tegureid.

Juhised kinnisvara õiglase väärtuse määramiseks on esitatud õiglase väärtuse meetodi kirjelduses IAS 40 § 33–52 ja IFRS-is 13. Need juhised on õiglase väärtuse mõõtmisel asjakohased ka juhul, kui seda väärtust kasutatakse soetusmaksumusena esmasel kajastamisel. (IAS 40 § 26)

Nii IAS 40 § 50 kui ka RTJ 6 § 26 sätestavad, et KVI bilansilise jääkväärtuse kindlaksmääramisel õiglase väärtuse meetodi kohaselt ei arvesta majandusüksus bilansis eraldi varasid kahekordselt. „Näiteks seadmed, nagu liftid ja kliimaseadmed, moodustavad sageli hoone lahutamatu osa ning üldjuhul liidetakse need KVI õiglasele väärtusele ega kajastata eraldi materiaalse põhivaradena. Kui kontor on välja renditud möbleerituna, sisaldab kontori õiglase väärtus ka mööbli õiglast väärtust, kuna renditulu on seotud möbleeritud kontoriga. Kui KVI õiglase väärtus sisaldab mööblit, ei kajasta majandusüksus seda mööblit eraldi varana. KVI õiglase väärtus ei sisalda ettemakstud või viitlaekumisena kajastatud kasutusrenditulu, kuna majandusüksus kajastab neid eraldi kohustise või varana. Rendile võetud KVI õiglase väärtus kajastab eeldatavaid rahavoogusid (sealhulgas tingimuslik üür, mis eeldatavasti kuulub maksmisele). Kui kinnisvara väärtusele antud hinnang ei sisalda eeldatavaid rendiga seotud väljamakseid, on õiglase väärtuse meetodit kasutades vaja kinnisvara bilansilise jääkväärtuse saamiseks liita saadud hinnangule kajastatud rendikohustise summa.“ (IAS 40 § 50)

Kui majandusüksus on IFRS alusel „KVI-d eelnevalt mõõtnud õiglases väärtuses, jätkab ta selle kinnisvara mõõtmist õiglases väärtuses kuni selle võõrandamiseni või liigitamiseni materiaalseks põhivaraks või varudeks isegi juhul, kui võrreldavad tehingud turul muutuvad harvemaks või turuhinnad muutuvad raskemini kättesaadavaks“ (IAS 40 § 55). Ka RTJ 6 § 18 sätestab, et „õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse KVI objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses“.

IFRS 13 alusel „rakendab majandusüksus õiglase väärtuse mõõtmisel hindamistehnikaid, mis on asjaomases olukorras sobilikud ja mille puhul on olemas piisavalt andmeid õiglase väärtuse mõõtmiseks, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid.“ (IFRS 13 § 61)

Hindamistehnika kasutamise eesmärk on määrata hind, mille eest toimuks mõõtmiskuupäeval, hetkel kehtival turutingimustel, turuosaliste vaheline tavapärane tehing vara müügiks. Kolm laialt kasutatavat hindamistehnikat on turumeetod, kulumeetod ja tulumeetod. (IFRS 13 § 62)

Õiglase väärtuse kolm hindamistehnikat on IFRS-is 13 defineeritud järgnevalt. Turumeetodiga kasutatakse hindu ja muud asjakohast teavet, mis tulenevad identsete või võrreldavate/sarnaste varade või varade rühmaga (nt äri) tehtud turutehingutest. Kulumeetod kajastab summat, mida hetkel nõutaks vara teenindusvõime asendamiseks. Tulumeetod muudab tulevased summad (nt rahavood või tulud ja kulud) üheks hetke (st diskonteeritud) summaks ning selle tehnika kasutamisel määratakse õiglase väärtus kindlaks selle väärtuse põhjal, mis väljendab turu ootusi tulevaste summade kohta. (IFRS 13 Lisa A)

IFRS-is 13 on kehtestatud õiglase väärtuse hierarhia, kus kõrgeima taseme sisenditeks on identsete varade aktiivsetel turgudel noteeritud (korrigeerimata) hinnad (1. taseme sisendid) ja madalaima taseme sisenditeks mittejälgitavad sisendid (3. taseme sisendid) (IFRS 13 § 72). „2. taseme sisendid on muud sisendid kui 1. tasemele liigitatud noteeritud hinnad ja need on kas otseselt või kaudselt jälgitavad“ (IFRS 13 § 81). „2. taseme sisendite korrigeerimine on varale iseloomulikest teguritest olenevalt erinev, need tegurid on muu hulgas järgmised (IFRS 13 § 83):

- vara seisukord või asukoht;
- ulatus, mil määral on sisendid seotud vara võrreldavate objektidega;
- tegevusmaht või -tase turgudel, kus sisendeid jälgitakse.“

3. taseme sisendid on mittejälgitavad sisendid. Mittejälgitavaid sisendeid kasutatakse õiglase väärtuse mõõtmiseks juhul, kui asjakohased jälgitavad sisendid ei ole kättesaadavad, nagu vähese või olematu turutegevuse korral. Majandusüksus kasutab olukorras parimat kättesaadavat teavet ja töötab välja mittejälgitavad sisendid, mis võivad sisaldada ka majandusüksuse enda andmeid. Majandusüksus ei pea tegema liigseid jõupingutusi, et saada teavet turuosaliste eelduste kohta, kuid peab siiski arvesse võtma kogu mõistlikult kättesaadava teabe turuosaliste eelduste kohta. (IFRS 13 § 86-87; 89)

Õiglase väärtuse hierarhia põhineb suhtelisel informatsiooni usaldusväärsusel ning hindamisel kasutatava informatsiooni olulisusel. Olenemata sellest, kas hinnang koostati majandusüksuse siseselt või väliselt, peaks majandusüksus hinnangu sisendid üle vaatama ja nendest aru saama, et kindlaks määrata nende sisendite sobiv õiglase väärtuse hierarhia taseme klassifikatsioon. Turutingimustel, kus võrreldavat (sarnast, kuid mitte identset) kinnisvara aktiivselt ostetakse ja müüakse võib õiglase väärtuse sisendi hierarhia klassifikatsioon olla 2. tasemel, kuid kui kasutatakse olulisi kohandusi väärtuse määramiseks siis võib tegemist olla pigem 3. tasemega. Seega peavad hindajad paljudel juhtudel hindama kohanduste olulisust õiglase väärtuse sisendi hierarhia taseme klassifitseerimisel. Mitteaaktiivsel või vähem läbipaistval turul on õiglase väärtuse sisendi hierarhia pigem 3. tasemel, kuid see võib sõltuda turuolukorrast ning ühel perioodil olla 2. tasemel ning mõnel muul perioodil 3. tasemel, mistõttu tuleb seda igakordselt hinnata. (Fair value implications... 2013)

RTJ alusel on KVI õiglase väärtuse parimaks indikaatoriks turuväärtus, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel (RTJ 6 § 19). „Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektidega (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit“ (RTJ 6 § 20).

Ka Audiitorkogu juhendmaterjali alusel on kinnisvara väärtuse parimaks indikaatoriks kinnisvara õiglasest väärtusest tema turuväärtus, kuid aktiivse turu puudumisel on praktikas õiglase väärtuse mõõtmisel kõige enam kasutusel diskonteeritud rahavoogude meetod. Ernst & Young on samal arvamusel, kuivõrd ainult harvadel asjaoludel on võimalik KVI õiglast väärtust määrata aktiivsel turul hindamise hetkel kehtivate hindade järgi ning sellest tulenevalt on vara allahindluse testimiseks vaja kasutada teisi meetodeid nagu näiteks diskonteeritud rahavoogude meetodit, mille kasutamisel on vajalik silmas pidada, et meetod võtaks arvesse vara kasutamist parimal viisil (Fair value implications... 2013). „Diskonteeritud rahavoogude meetodi aluseks on põhimõte, et ostja ei ole kinnisvara eest nõus maksma rohkem, kui on oodatavad rahavood sellelt kinnisvaralt kogu tema kasutusea jooksul. Kinnisvara väärtus on määratud tulevikus saadava tuluga ja kinnisvara müümisest saadava tulu tänase väärtusega. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvaralt kasutusea jooksul laekuvate maksueelsete rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises.“

„Turuväärtuseni jõutakse diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel juhul, kui kõik hindamise aluseks olevad kinnisvaraturuga seonduvad andmed (rendimäär, vakantsimäär, tegevuskulud, kapitalisatsioonimäär jne) on tuletatud vabalt turult.“ (Diskonteeritud rahavoogude... 2013)

Praktikas kasutatakse kulumeetodit KVI õiglase väärtuse leidmiseks harva, kuid kasutatakse vahel ettevõtte oma kasutuses oleva kinnisvara hindamiseks (kui kasutatakse IAS 16 alusel ümberhindluse meetodit). Otsus kasutada rohkem kui ühte väärtuse mõõtmise tehnikat, või omistada suuremat matemaatilist kaalu ühele tehnikale teise ees, tuleneb konkreetsest olukorrast ja faktidest. Kuid kõikidel juhtudel peaks õiglase väärtuse mõõtmisel maksimaalselt kasutama jälgitavaid turusisendeid. Kui võimalik, siis tuleks kaaluda jälgitavate turutehingute kasutamist, välja arvatud juhul kui sellised tehingud on ebakorrapärased. IFRS 13 nõuab, et õiglase väärtuse mõõtmise tehnikaid tuleb kasutada järjepidevalt, muudatused on lubatud vaid juhul kui muutus on antud juhul samaväärne või õiglast väärtust paremini esitlev. Juhul kui on kindlaks tehtud, et mitme väärtuse mõõtmise tehnika kasutamine on asjakohane (nagu kinnisvara puhul tihti on, näiteks kasutades nii turu- kui ka kulumeetodit), siis IFRS 13 alusel tuleb tulemused hinnata ning kasutada matemaatilisi kaalusid, võttes arvesse saadud tulemuste vahemiku mõistlikkust. Õiglase väärtuse hinnang on see punkt vahemikus, mis on kõige esinduslikum õiglane väärtus antud asjaoludel ja hetkel, kuid enne selle punkti määramist peaks juhtkond aru saama tulemuste erinevusest. Mitme väärtuse mõõtmise tehnika on asjakohane vaid piiratud asjaoludel. (Fair value implications... 2013)

Euroopa hindamisstandardid (*European Valuation Standards*), mis on aluseks ka Eesti sõltumatute kinnisvarahindajate hindamisstandarditele, selgitavad finantsaruandluse eesmärgil hindamise kohta järgnevat (Riiklikud Eesti varahindamise standardid 2017). EVGN (*European Valuation Guidance Notes*) 1 § 1.6 selgitab, et hindajad, kes annavad kinnisvara väärtuse hinnangu finantsaruannete tarvis peavad arvesse võtma, lisaks kliendi juhtkonna (*directors*) ning kliendi ettevõtte audiitoriga konsultatsioonile, ka EL direktiive, kohalikke seaduseid, kohalikke ning rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid, töövõtu strateegiat ning hindamisobjekti kasutuseesmärki ning klassifikatsiooni. EVGN 1 § 1.7 lisab, et juhul kui börsil mittenoteeritud majandusüksused ei kasuta IFRS-i vaid kohalikku GAAP-i, siis peab hindaja koostöös kliendi raamatupidajaga järgima kohalikke asjakohaseid standardeid ning seadustikku. IFRS-i kasutavate majandusüksuste puhul toetub kinnisvara hindaja IFRS-is

nõutule, mille kokkuvõte on ka Euroopa hindamisstandardis välja toodud. (European Valuation Standards 2016).

Ka Eesti standardis EVS 875-5:2016 osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil on välja toodud, et standard on kooskõlas eelnevalt mainitud Euroopa hindamisstandardite ning lisaks Rahvusvaheliste Hindamisstandardite Komitee (*International Valuation Standard Council – IVSC*) koostatud varahindamise standarditega (*International Valuation Standards IVS*). EVS 875-5:2016 osa 5 § 5.2.9 järgi rakendatakse standardit Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja RTJ järgse finantsaruandluse eesmärgil, selle standardi kasutamine riigi raamatupidamise üldeeskirja [autori märkus: alates 01.01.17 Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend] või rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite alusel koostatud finantsaruandluse eesmärgil on lubatud vastava viite olemasolul või juhul, kui see on kooskõlas nimetatud finantsaruandluse raamistikega. Kui Euroopa hindamisstandardites oli välja toodud IFRS nõuded KVI väärtuse hindamiseks siis Eesti standardis EVS 875-5:2016 on välja toodud RTJ nõuded. Õiglase väärtuse definitsioon IFRS-is 13 ühtib IVS turuväärtuse definitsiooniga, kuid erineb IVS õiglase väärtuse definitsioonist, mis võib olla segadusttekitav, samuti on IFRS-i ja IVS-i erinevuseks see, et IFRS 13 alusel ei sisalda õiglane väärtus kõikidele turuosalistele mittekättesaadavaid kinnisvaraobjektiga seotud eeliseid (Fair value implications... 2013).

EVGN 1 § 6.6.1 teavitab, et õiglane väärtus ei pruugi alati olla turuväärtus, mis on käsitletud sama standardi turuväärtuse (*Market Value*) osas EVS 1. Eriti juhtudel, kus turuväärtus ei ole selgelt määratletav või on kinnisvaral mingeid omadusi, mis on väärtusega ainult teatud osapooltele. Hindajad peaksid EVGN 1 § 6.6.2 alusel erilist tähelepanu pöörama juhtumitele, kus turuväärtus võib sisaldada lootust, näiteks loodetakse hinnakasvule, kui tulevikus võib olla võimalik saada vajalikke lubasid kinnisvaraobjekti sobivamaks arendamiseks või muutmiseks. EVS 1 lubab hinnangu koostamisel selliste loodetavate väärtuste arvesse võtmist, kuid selline juhtum ei pruugi olla kooskõlas kasutatava finantsaruandluse standardiga, mistõttu EVGN 1 kinnisvara hindamisel finantsaruandluse eesmärgil (*Valuation for the Purpose of Financial Reporting*) võib õiglane väärtus osutada väiksemaks turuväärtusest. (European Valuation Standards 2016)

Ei RTJ ega IFRS ei ole täpsustanud, millistel põhimõtetel peab kinnisvara hindaja olema kinnisvara hinnanud, seega tuleb hinnangu puhul pöörata tähelepanu hindamismetoodikale ning eesmärgile, et kinnisvarahinnang oleks kasutatav soovitud

eesmärgiks. Küll on aga auditeeritud raamatupidamise aastaaruannete puhul ka audiitori ülesandeks kontrollida, kas hinnang on koostatud finantsaruandluse eesmärgil ning ühtlasi testida hinnangut, aritmeetikat, alusandmeid ning veenduda, et kasutatav meetod ja eeldused on antud tingimustes asjakohased (Diskonteeritud rahavoogude... 2013). Samuti võib finantsaruandluse eesmärgil hinnangu tellija kindluse mõttes hindajale üle kommunikeerida, kuidas on majandusüksus kinnisvara oma finantsaruannetes klassifitseerinud kuivõrd klassifitseerimine on majandusüksuse juhatuse otsustus ning, et maa ja hoonete väärtus tuleks igal juhul hinnangus eraldada. Nimelt on V. Ilsjan ja K. Kask Eesti kinnisvarahindajate finantsaruandluse eesmärgil hindamise uurimisel 2005. aastal leidnud, et vaid ¼ küsitlusel osalenud kutselistest küsitlusele vastanud hindajatest teadis, et finantsaruandluse eesmärgil tuleb alati maa ja hoonete väärtus antud hinnangus eraldada. Samas tõid V. Ilsjan ja K. Kask välja, et Eesti kutselised hindajad on väga kogenud turuväärtuse hindamisel, kuna see on nende igapäevatöö, kuid finantsaruandluse eesmärgil kinnisvara hindamine oli 2004. aastal Eestis väga väikese osatähtsusega (10%) kogu äri- ja tööstushindamise töövõttudest, mis on väga erinev näiteks kinnisvara hindamisest Soomes ja Rootsis, sest seal tegelevad hindajad ainult äri- ja tööstushindamisega ning elamukinnisvara hindamisega tegelevad maaklerid ja pangad.

S. Sundgren, J. Mäki ja A. Somoza-Lopez on leidnud, et riikide lõikes on erinevusi õiglase väärtuse või soetusmaksumuse meetodi kasutamise sageduses. Uuringus leiti, et Skandinaavia (Taani, Soome, Rootsi) ja Inglise (Ühendkuningriik, Iirimaa) õigusruumi päritolu riikides on suurema tõenäosusega kasutatud õiglase väärtuse meetodit kui Saksa (Saksamaa, Austria) ja Prantsuse (Belgia, Prantsusmaa, Holland, Kreeka, Itaalia, Hispaania) õigusruumi päritolu riikides. Samuti leidis kinnitust, et hindamismeetodi valik võib sõltuda ettevõtte omandi struktuurist – hajusama omandistruktuuri korral kasutavad ettevõtted suurema tõenäosusega õiglase väärtuse meetodit. (2016)

Hispaanias on arvestuspõhimõtete valikul lisaks eelnevale leitud seoseid majandusharu, ROE ning auditifirma suuruse ja tüübi (*Big Four*-i kuuluv või mitte) vahel (Aledo Martinez *et al* 2009). Nigeerias on IFRS-ile üleminekul leitud, et põhivarade (sh KVI) arvestuspõhimõtete valikul on soodustanud õiglase väärtuse eelistamist soetusmaksumuse meetodile ettevõtte suurus [autori märkus: uuringus on ettevõtte suurus mõõdetud varade kogumahuga] ja ettevõtte omanike kõrgem kontsentratsioon [autori märkus: uuringus on ettevõtte omanike kontsentratsiooni mõõdetud omanike arvuga, kellele kuulub ettevõttest 5%

või enam] (Aminu Isa 2014). Hiinas leiti, et õiglase väärtuse meetodit eelistavad soetusmaksumuse meetodile rahvusvahelisemad majandusüksused (kas väljaspool Hiinat börsil noteeritud või omavad müügitulu rahvusvahelisest tegevusest) ning majandusüksused, kelle kasumlikkus oli üle keskmise volatiilne (Taplin *et al* 2014).

Venemaa 50 suurema omakapitaliga (konsolideeritud majandusaasta aruandes 31.12.13 seisuga) panga bilansis oli KVI 60%-il. 70% valimist kasutas õiglase väärtuse meetodit ning 30% soetusmaksumuse meetodit. Õiglase väärtus oli enamasti leitud turumeetodil. Õiglase väärtuse leidmisel oli 57%-il juhtudest kasutatud sõltumatut hindajat ning 20%-il juhtudest ei olnud avalikustatud, kes hindas. (Kulikova *et al* 2015)

Kinnisvara portfelli väärtust võib hinnata, kas ettevõtte siseselt või väliselt. Sisemine hindamine on odavam, välimine usaldusväärsem. Välise hindamise korral on oluline, et hindaja oleks sõltumatu. Hindamise kulu ei tohiks olla seotud kinnisvara väärtusega. Samuti on oluline, et väline hindaja oleks ekspert ning omaks kogemust sarnase kinnisvara hindamisel. Hinnangu usaldusväärsus tõuseb veelgi kasutades erinevaid hindajaid või kasutades regulaarselt roteeruvalt erinevaid hindajaid. (Valuation and Disclosure... 2012)

Jaotises 1.4 kirjeldatud uuringus kasutasid kõik kinnisvaraettevõtted KVI hindamiseks õiglase väärtuse meetodit ning enamasti kasutavad nad väliseid hindajaid 1–2 korda aastas. Üldiselt hõlmab protseduur mitmeid hindajaid, kes ei ole üksteisega seotud ja kes tavaliselt roteeruvad regulaarselt. Enamus finantsasutusi kasutab samuti õiglase väärtuse meetodit, kuid nad kasutavad väliseid hindajaid oluliselt harvemini kui kinnisvaraettevõtted – isegi kuni üks kord viie aasta jooksul. Ühtlasi ei ole mitmel juhul selgelt välja toodud, kas on kasutatud ühte või mitut hindajat. See ei tõsta finantsaruannetes KVI väärtuse usaldusväärst. 3 finantsasutust kasutas soetusmaksumuse meetodit, kuid nad avalikustasid ka KVI õiglase väärtuse. Kinnisvaraettevõtete hindamismeetodite enamlevinuimateks eeldusteks olid eeldatav renditulu, diskontomäär ja eeldatav vakantsus. (Valuation and Disclosure... 2012)

Paratamatult kaasneb professionaalse hindaja kasutamisega täiendav kulu teenuse sisseostmise näol, mis võib eriti väikeste ettevõtete jaoks olla ebamõistlikult suur kulu. See võib soosida soetusmaksumuse meetodi kasutamist raamatupidamise aastaaruannetes.

3. KINNISVARAINVESTEERINGUTE KAJASTAMINE BALTI BÖRSI PÕHINIMEKIRJA KUULUVATES ETTEVÕTETES

3.1. Valimi koostamine ja valitud ettevõtete tutvustus

Analüüsi aluseks võetakse kõigi 2015. majandusaastal KVI-d kajastava Balti Börsi (Nasdaq OMX Baltic) põhinimekirja kuuluvate ettevõtete 2015. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanded. Analüüsitakse, kas valimis olevate Balti majandusüksuste konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannete KVI-sid puudutav informatsioon vastab IFRS avalikustamise nõuetele ning selgitatakse, kas kolme riigi lõikes on avalikustamise kvaliteedis erinevusi. Selleks on autor koostanud IFRS KVI avalikustamise kontrollküsimustiku, mis ei ole kõikehõlmav ning on koostatud eelkõige töö eesmärgi täitmiseks. Kontrollküsimustikus on arvesse võetud selliseid avalikustamise nõudeid, mis peavad olema igal juhul avalikustatud, kuivõrd kõigi avalikustamise nõuete täitmist ei ole võimalik hinnata kasutades vaid avalikult kättesaadavaid ning majandusaasta aruandes esitatud andmeid. Kontrollküsimustik on välja toodud lisas 2.

Autor on lisas 3 valimis olevate majandusüksuste raamatupidamise aastaaruannetest välja toonud KVI, põhivara ja koguvarasid puudutavad bilansinäitajad ning nende põhjal on arvutatud KVI osatähtsus põhivarade ning kogu varade kogusummast. Raamatupidamise aastaaruannete lisadest kogutud info põhjal on KVI arvestuspõhimõtetest ja avalikustamise nõuete täitmisest vastavalt lisas 2 olevale kontrollküsimustikule koostatud tulemusi hõlmav tabel lisas 4. Nende lisade tulemused on analüüsitud järgnevides jaotistes.

Valim koosneb 17-st konsolideeritud majandusüksusest, millest 9 on registreeritud Eestis, 2 Lätis ja 6 Leedus. Enamusel (15-el) valimisse kuuluvatel majandusüksustel on raamatupidamise aruanded sõltumatu vandeaudiitori hinnangul kajastatud kõigis olulistes osades õiglaselt. Mõlemal Läti majandusüksusel on audiitori aruanded märkusega, mis ei ole

seotud KVI-ga. 31.12.15 oli Balti börsi põhinimekirjas noteeritud 28 majandusüksust, millest 13 olid Eesti, 4 Läti ning 11 Leedu majandusüksused (Nasdaq Balti börsid 2017). Läti majandusüksuste väiksem esindatus valimis ning audiitori märkusega aruannete suurema osatähtsuse üheks põhjuseks võib olla Riia börsi väiksem maht võrreldes Tallina ja Vilniuse börsiga. Seetõttu võib Läti majandusüksustel olla vähem kogemusi IFRS-i rakendamisel. Valimi Läti majandusüksuste avalikustamise kvaliteeti võib mõjutada ka KVI-sid kajastavate majandusüksuste väiksem esindatus võrreldes teiste Balti riikidega, kuivõrd KVI-dega majandusüksuste arv regioonis mõjutab finantsaruannete koostajate ja tarbijate teadlikkust (Pavic *et al* 2015).

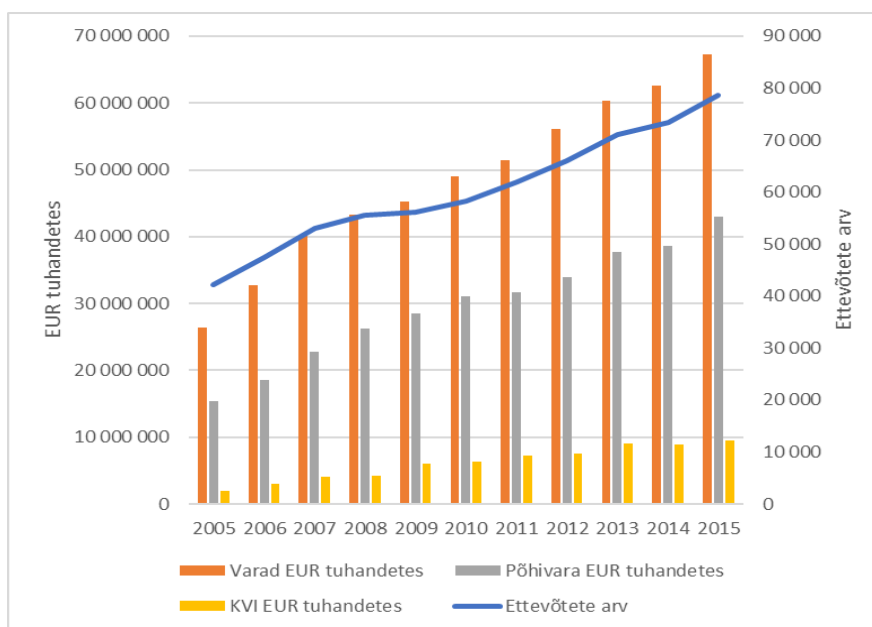
Eelnevast nähtub, et Eesti börsiettevõtetest on bilansis KVI 69%-il, Läti ja Leedu börsiettevõtetel vastavalt 50%-il ja 55%-il. Võrdluseks, et jaotises 1.4 kirjeldatud Horvaatia börsiettevõtete 2013. aasta raamatupidamise aastaaruannete uuringus kajastasid KVI-d 33%-i Horvaatia börsiettevõtetest (Pavic *et al* 2015). Valimis olevast 17-st majandusüksusest kolmel Eesti (Arco Vara AS, Harju Elekter AS ja Merko Ehitus AS) ning ühel Leedu börsiettevõttel (Panevėžio Statybos Trestas AB) on märgitud majandusaasta aruandes ühe põhitegevusena kinnisvaraalane tegevus ja ühel Leedu ettevõttel (Šiaulių Bankas AB) pangandusalane tegevus. Eelpoolmainitud 5 majandusüksust on jagatud majandusaasta aruandes märgitud põhitegevusalade järgi kinnisvaraettevõtete ning finantsasutuste gruppi AFM uuringu (lähemalt tutvustatud jaotises 1.4) tulemustega võrdlemiseks tabelis 4. (Lisa 3)

Enamusel valimisse kuuluvatel ettevõtetel ühtib majandusaasta kalendriaastaga, vaid Linas Agro Group AB majandusaasta aruanne on koostatud perioodi kohta 01.07.15–30.06.16, andmeid üldistades on viidatud sarnaselt teistele majandusüksustele 31.12.14 ning 31.12.15 bilansipäevale. Kõik majandusaasta aruanded on koostatud eurodes ning lähtudes IFRS-ist. Arvväärtused olid majandusaasta aruannetes esitatud tuhandetes eurodes või täiseurodes ning nendel juhtudel kui väärtused olid täiseurodes, on autor andmed ümardanud samale tasemele. Seega on autori hinnangul raamatupidamise aastaaruanded olulises osas võrreldavad.

3.2. Kinnisvarainvesteeringute osatähtsuse analüüs

Esmalt hinnatakse Eesti majandusüksuste KVI osatähtsust põhivaradest ja varadest aastatel 2005–2015. Seejärel võrreldakse 2014–2015 aastate tulemusi Balti riikide börsiettevõtete valimiga.

KVI-de väärtuse kujunemist mõjutab lisaks eelmistes peatükkides kirjeldatud kajastamise, hindamise ja mõõtmise meetodite ning nende aluseks olevate sisendite valikule ka majandusüksuse välised mõjurid. Eesti majandusüksuste arv, nende KVI-de, põhivarade ja koguvarade maht sõltuvad erinevatest teguritest. Nendest teguritest paremini aru saamiseks on analüüsitud Eesti majandusüksuste arvu, nende KVI-de, põhivarade ja koguvarade mahu dünaamikat aastatel 2005–2015. 2014. ning 2015. aasta andmed on võrdlusbaasiks ka valimis olevate Balti riikide 2015. aasta majandusaasta aruannete analüüsimisel. Eesti ettevõtete arvu, varade kogumahu, põhivarade ja KVI koondandmete dünaamika aastatel 2005–2015 on välja toodud joonisel 1.



Joonis 1. Eesti ettevõtete arv, varade kogumahu, põhivarade ja KVI koondandmed

Allikas: Autori koostatud lisa 8 põhjal

Jooniselt 1 nähtub ühtlane kasv ettevõtete arvus, varade kogumahus, põhivarades ja kinnisvarainvesteeringutes. Vaid 2014. aastal on näha anomaaliat, kus KVI maht on vähenenud võrreldes 2013. aastaga, kuid ettevõtete arv, varade ja põhivarade maht on samal perioodil kasvanud. 2005.–2010. aasta andmed on Statistikaameti poolt eurodesse ümber arvutatud koondandmete baasil. Arvväärtused on välja toodud aasta lõpu seisuga. Seal, kus eraldi tähistatud, on väärtused toodud tuhandetes eurodes. KVI osatähtsus varadest ning põhivaradest on perioodil 2005–2015 oluliselt kasvanud. Ettevõtete arv on 2015. aastal 1,86 korda suurem kui oli 2005. aastal. Varade maht on kasvanud 2,54 korda, põhivarade ja KVI-de maht on kasvanud vastavalt 2,79 ja 4,72 korda.

Eesti ettevõtete arvu, varade, põhivarade ja KVI iga-aastane muutus on välja toodud tabelis 2.

Tabel 2. Eesti ettevõtete arvu, varade, põhivarade ja KVI aheljuurdekasvu tempo perioodil 2005–2015

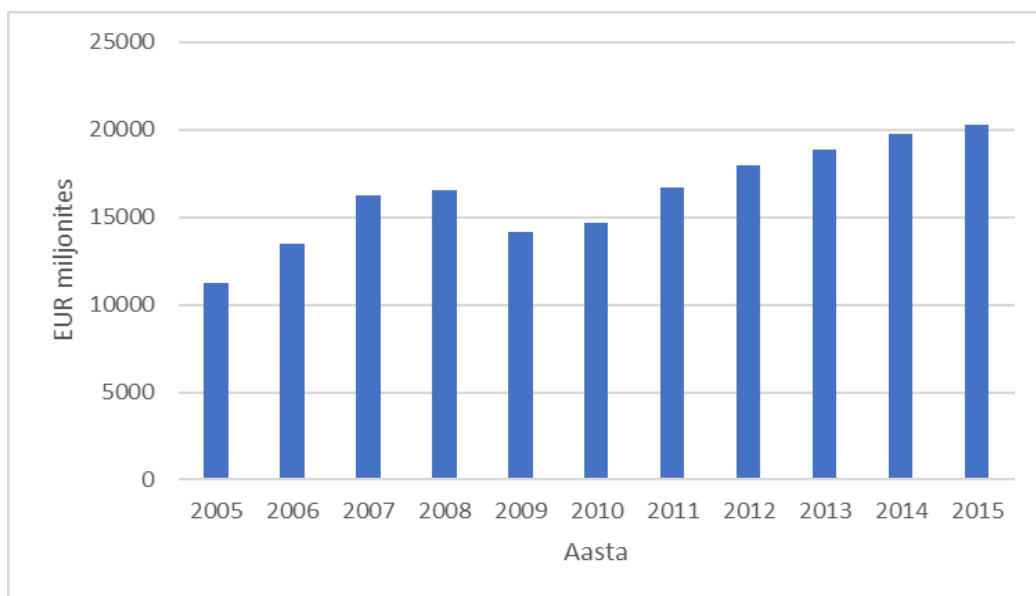
	Ettevõtete arvu aastane aheljuurdekasvutempo	Varade aastane aheljuurdekasvu- tempo	Põhivara aastane aheljuurdekasvu- tempo	KVI aastane aheljuurdekasvu- tempo
2006	12,5%	23,9%	20,2%	46,2%
2007	11,6%	22,7%	23,0%	39,7%
2008	5,0%	7,8%	15,4%	2,2%
2009	0,8%	4,4%	8,5%	41,8%
2010	4,0%	8,4%	9,0%	6,4%
2011	6,2%	4,9%	2,1%	13,5%
2012	6,6%	9,1%	6,9%	4,9%
2013	7,7%	7,4%	11,0%	18,9%
2014	3,2%	3,9%	2,7%	-1,8%
2015	7,0%	7,4%	11,0%	7,8%

Allikas: Autori koostatud lisa 8 põhjal

KVI aastane juurdekasv tabelis 2 on olnud oluliselt volatiilsem kui ettevõtete arvu, varade ning põhivarade juurdekasv. Põhivarades sisaldub nii KVI kui ka materiaalse põhivarana kajastatud kinnisvara ning varades kokku lisandub KVI-na ja materiaalse põhivarana kajastatud kinnisvarale ka varudena kajastatud kinnisvara, seega mõjutab kinnisvarahindade volatiilsus ka põhivarade ning varade kogumahtu. Kuivõrd KVI moodustub eranditult kinnisvarast ning põhivarades ning varades kokku sisalduvad ka muud varad, siis mõjutavad kinnisvara väärtuse muutused enim just KVI-de väärtust. KVI maht Eesti ettevõtetes võib muutuda lisaks ettevõtete kinnisvarasse investeerimise huvi

suurenemisele (Rohtla 2016) veel mitmete tegurite tõttu. Samuti on ajas muutuv kinnisvara väärtus, mistõttu võivad KVI osatähtsused oluliselt muutuda ka siis kui majandusüksuse kinnisvaraportfellis ei ole muudatusi ja ka põhivarade ning varade kogumaht jääb samaks.

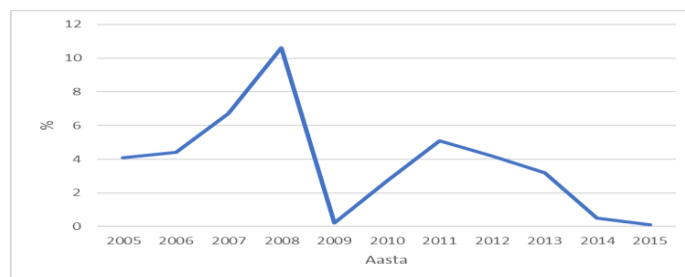
Ettevõtete arvu, varade ja põhivarade aheljuurdekasvutempo oli suurem aastatel 2005–2007 ning ühtlasem järgnevatel perioodidel. See on ootuspärane kuivõrd on kooskõlas üldise majanduskasvuga Eestis, nagu on näha sisemajanduse koguprodukti (SKP) muutusest joonisel 2.



Joonis 2. Eesti sisemajanduse koguprodukt 2005.–2015. aastal

Allikas: Autori koostatud Statistikaameti andmebaasi RAA0012: sisemajanduse koguprodukt ja kogurahvatulu põhjal

Joonisel 3 on näha inflatsioon Eestis aastatel 2005–2015, mis selgitab samuti kinnisvara väärtuse järsku kasvu aastatel 2006–2007.

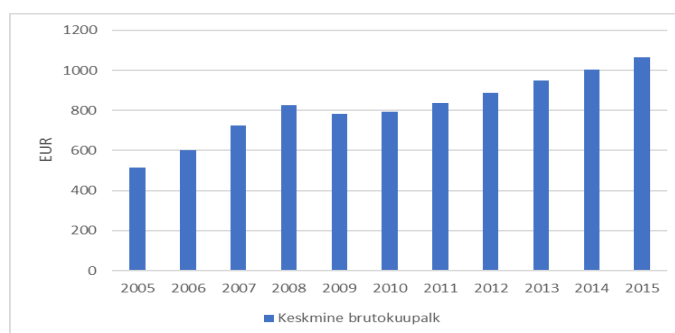


Joonis 3. Tarbijahindade harmoneeritud indeksi (THHI) aastakeskmise muutus 2005–2015 aastal

Allikas: Autori koostatud Eurostati andmete põhjal

Inflatsiooni volatiilsus mõjutab kinnisvarahindu mitmel viisil. Inflatsioon on hindade üldine tõus pikema aja jooksul. Lisaks võib kõrge inflatsioon turuosalisi ajendada varuma mitterahalisi varasid, näiteks kinnisvara (ning seeläbi tõstma nõudlust ning kinnisvara hinda), kuivõrd raha väärtus ja ostujõud vähenevad inflatsiooni kasvu korral. (Hinnastabiilsuse tähtsus 2017)

Samuti mõjutab kinnisvara väärtust üldine nõudlus ja pakkumine, mis tuleneb muuhulgas keskmise palga tõusust, mida on näha joonisel 4. Erasisikud on kinnisvaraturul olulised osalised ning nende ostujõu suurenemisega tekib eraisikutel rohkem võimalusi kinnisvara soetamiseks ning seeläbi kinnisvara nõudluse ja hinna tõstmiseks.

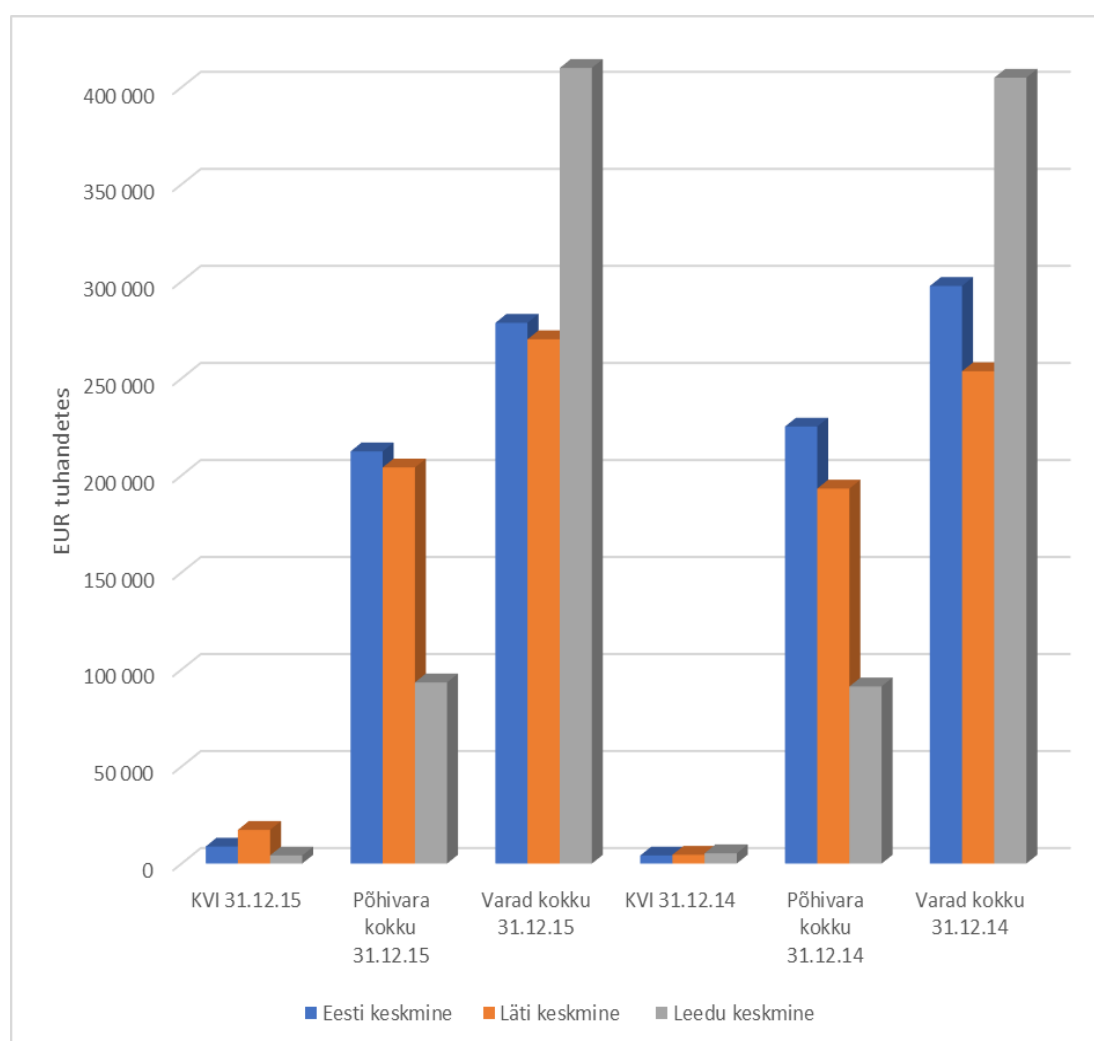


Joonis 4. Keskmise brutopalk Eestis 2005.–2015. aastal

Allikas: Autori koostatud Statistikaameti andmebaasi PA5321: keskmine bruto- ja netokuupalk põhjal

Kerli Adosson ja Kristjan Järvan on oma Tartu ülikoolis tehtud uurimistööga jõudnud järeldusele, et suurimat mõju eluasemehindadele avaldab just inimeste sissetulek. Nad leidsid, et kui palgakulu indeks tõuseb 1 ühiku võrra, siis eluaseme hinnaindeks tõuseb antud riigis keskmiselt 0,032 ühiku võrra. Kui euribor tõuseb 1 protsendi võrra, siis eluaseme hinnaindeks tõuseb keskmiselt 0,03 ühiku võrra, kuid madala euribori ja kinnisvarahindade kasvu vahele ei saa alati paralleele tõmmata. (Efert 2016)

Balti riikide börsiettevõtete valimi keskmine varade struktuur 31.12.14 ja 31.12.15 seisuga on välja toodud joonisel 5.

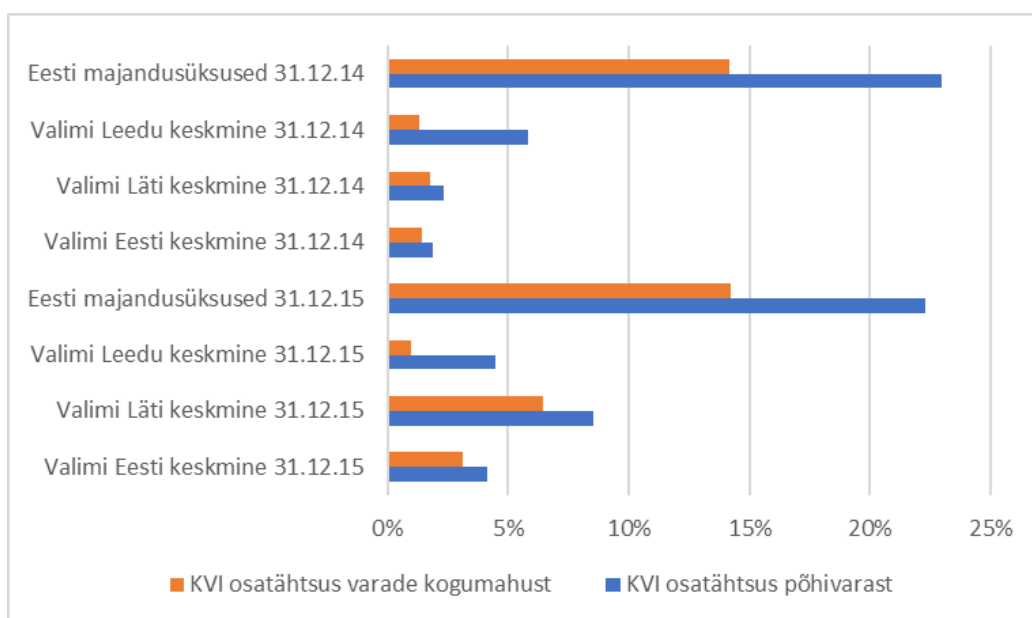


Joonis 5. Valimi varade keskmine struktuur

Allikas: Autori koostatud lisa 3 põhjal

Kuna valimis olevad majandusüksused ei jagune Eesti, Läti ja Leedu vahel ühtlaselt, siis on võrreldavuseks välja toodud arvväärtuste aritmeetilised keskmised riikide lõikes. Valimi keskmine koguvarade maht on 31.12.14 ja 31.12.15 bilansipäevadel selgelt suurim Leedus, põhivarade keskmine maht suurim Lätis ning KVI keskmine maht 31.12.14 suurim Leedus ja 31.12.15 suurim Lätis. KVI osatähtsus põhivaradest ning koguvaradest on üsnagi marginaalne. Lisast 5-7 nähtub detailsemalt, et 31.12.15 seisuga on ootuspäraselt KVI suuremate osatähtsustega nii põhivaradest kui ka koguvaradest kinnisvaraettevõtte Arco Vara AS ja kinnisvaraalase tegevuse kui ühe põhitegevusega Harju Elekter AS.

Selleks, et võrrelda Eesti majandusüksuste KVI osatähtsust põhivaradest ja varadest Balti riikide börsiettevõtete valimis vastavate osatähtsustega on koostatud joonis 6.



Joonis 6. KVI osatähtsus põhivaradest ja varadest kokku Balti börsiettevõtete valimis ja Eesti majandusüksuste koondandmetes

Allikas: Autori koostatud lisa 3 ja 8 andmete põhjal

Joonisel 6 eristub, et Eesti majandusüksuste koondandmetes on KVI osatähtsus põhivaradest ja varade kogumahust nii 31.12.14 kui ka 31.12.15 olnud selgelt suurem kui valimis olevates Balti börsiettevõtetes. Balti börsiettevõtete keskmine KVI osatähtsus põhivaradest ja varadest kokku on tegelikult veelgi madalam, kuna valimis on vaid need

börsiettevõtted, kellel oli bilansis KVI. Lisadest 5-7 nähtub, et Eesti koondandmetest nii 31.12.14 kui ka 31.12.15 seisuga suuremad KVI osatähtsused varade kogumahust on vaid kahel Eesti majandusüksusel (Arco Vara AS ja Harju Elekter AS), kes mõlemad kuuluvad ka kinnisvaraettevõtete gruppi, mistõttu on nende suurem KVI osatähtsus ootuspärane. Tulemus on mõnevõrra üllatav, mis viitab kas sellele, et Balti börsiettevõtetes on KVI osatähtsus bilansis üsna madal või on Eesti majandusüksustes üldiselt KVI osatähtsus bilansis küllaltki kõrge või mõlemat. Kuigi Eesti koondandmete KVI-de osatähtsus põhivaradest ja varade kogumahust on aastatel 2005 – 2015 oluliselt kasvanud nagu on näha joonisel 1, siis KVI suuremad osatähtsused ei ole üksnes viimaste aastate ilming. Lisast 8 nähtub, et 2005. aasta lõpul oli Eesti majandusüksustes koondandmete KVI maht 2 025 742 EUR, põhivarade maht 15 396 964 EUR ning varade kogumaht 26 452 607 EUR. See näitab, et juba 2005. aastal oli KVI osatähtsus põhivaradest 13% ning varade kogumahust 8%, mis on samuti suuremad 31.12.14 ja 31.12.15 Balti börsiettevõtete valimi tulemustest.

Võrreldavad andmed on siiski mõnevõrra erinevad:

- Eesti majandusüksuste seas on suur osa mikro- ja väikeettevõtteid ning Balti börsiettevõtted on valdavalt konsolideeritud majandusüksused;
- Balti börsiettevõtete valimis on tegevusalade valik väiksem kui Eesti majandusüksustes üldiselt;
- Balti börsiettevõtete KVI osatähtsused on leitud aritmeetilisele keskmisele viidud andmete põhjal, kuid Eesti majandusüksuste KVI suhtarvud koondandmete põhjal.

Erinevust võib suurendada asjaolu, et konsolideeritud majandusaasta aruannetes on teatud juhtudel kinnisvara kajastatud materiaalse põhivarana ning tütarettevõtte eraldiseisvas majandusaasta aruandes kinnisvarainvesteeringuna kui kinnisvara on väljarenditud teisele grupi majandusüksusele. Selliselt võib Statistikaameti Eesti majandusüksuste koondandmetes KVI maht olla näidatud suuremana, kuid börsiettevõtete konsolideeritud majandusaasta aruannetes väiksemana. See ei saa siiski olla oluliseks mõjutajaks, kuivõrd valimis olevate Eesti börsiettevõtete 31.12.14 konsolideeritud koguvarade maht kokku on 4,3% ning 31.12.15 3,7% Statistikaameti andmetel põhinevatest Eesti majandusüksuste varade mahust kokku. Ühtlasi on valimis olevatel majandusüksustel tütarettevõtteid muudes riikides, mistõttu ei pruugigi konsolideeritud tulemused olla Eestiga üheselt võrreldavad.

Jaotises 1.4 kirjeldatud Horvaatia börsiettevõtete 2013. aasta raamatupidamise aastaaruannete uuringus oli KVI-d kajastavate majandusüksuste valimi aritmeetilise keskmise KVI osatähtsus põhivaradest 13,23% ning varade kogumahust 9,34% (Pavic *et al* 2015). Kuigi Balti börsiettevõtete valimi puhul on analüüsitud 2015. majandusaasta aruandeid, siis ei ole perioodid küll üheselt võrreldavad, kuid siit nähtub siiski, et mõlemal bilansipäeval (31.12.14 ja 31.12.15) ületab Horvaatia börsiettevõtete KVI osatähtsus põhivaradest ning varade kogumahust Balti börsiettevõtete valimi keskmisi tulemusi kõigis kolmes riigis, kuid jääb alla Eesti majandusüksuste koondandmetele. Horvaatia uuringus on ka välja toodud, et tulemusi mõjutavad oluliselt väga kõrged ning väga madalad väärtused ja selliste väärtuste eemaldamisel valimist saadi uue kogumi aritmeetilise keskmise KVI osatähtsuseks põhivaradest 3,73% ning varade kogumahust 2,56% (Ibid.), mis sarnaneb Balti börsiettevõtete tulemustega 31.12.14 ja 31.12.15. Ka Balti börsiettevõtete valimises on KVI, põhivarade ja varade kogumahud väga erinevad, kuid valimi väiksuse tõttu ei pruugi selline elimineerimine objektiivsemaid tulemusi pakkuda.

Perioodil 2005–2015 on Eesti majandusüksustes KVI-de osatähtsus põhivarades ja varades kokku tõusnud. Kuigi pea igal aastal antud perioodis on kasvanud nii Eesti majandusüksuste arv, nende varade, põhivarade ja KVI-de maht, siis KVI-de juurdekasv on olnud protsentuaalselt kõige suurem ning iga-aastaselt kõige volatiilsem. Balti riikide börsiettevõtete varade struktuur erineb Eesti üldisest tasemest KVI väiksemate osatähtsuste poolest bilansis.

SKP, keskmise palga ja inflatsiooni muutustel on mõju kinnisvara väärtuse ning seeläbi KVI, põhivarade ja varade kogumahule. Seega tasub SKP, keskmise palga ja inflatsiooni olulistel muutustel tähelepanelik olla KVI väärtuse raamatupidamise aastaaruannetes kajastamisel või raamatupidamise aruannete tarbijatel informatsiooni kasutamisel.

3.3.Kinnisvarainvesteeringute avalikustamise ja kasutatud

hindamismeetodite analüüs

Lisas 2 oleva avalikustamise kontrollküsimustiku vastused konsolideeritud majandusaasta aruannete põhjal lisas 4 näitavad, et valimis olevast 17-st majandusüksusest 7

on KVI-d kajastanud õiglases väärtuses ning 10 soetusmaksumuses. Eestis on õiglase väärtuse meetodit kasutanud 5 ning soetusmaksumuse meetodit 4 valimis olevat majandusüksust, Lätis vastavalt 1 ja 1. Erinevalt Eestist ja Lätist on Leedus selgelt soositud üks meetod – soetusmaksumuse meetod, mida kasutasid 5 valimis olevat majandusüksust ning õiglase väärtuse meetodit vaid 1 majandusüksus. (Lisa 4)

Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel on peamiselt kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ning turumeetodit või mõlemat. Enim kasutati õiglase väärtuse hierarhia sisendeid tasemel 3, vähesel määral ka taset 2. Soetusmaksumuse meetodi valinud majandusüksused kasutasid eranditult nii Eestis, Lätis kui ka Leedus lineaarset amortisatsioonimeetodit. (Lisa 4)

Olenemata sellest, kas majandusüksus on valinud KVI kajastamiseks soetusmaksumuse meetodi või õiglase väärtuse meetodi, peab IFRS-i alusel majandusüksus avalikustama ka KVI õiglase väärtuse ning selle, kas õiglase väärtuse mõõtmisel on kasutatud sõltumatut hindajat või mitte. Sõltumatu hindaja kasutamine oli väga ebaühtlane, mõnel juhul avalikustati täiendavalt hinnangud KVI-de lõikes, kasutatud hindaja ning millal hinnang koostati. Üks Leedu majandusüksus ei avalikustanudki, kas sõltumatut hindajat on kasutatud või mitte. Sõltumatu hindaja hinnangut aruande või võrreldaval perioodil mitte kasutamise avalikustanud majandusüksuseid oli Eestis 4 (44% Eesti valimis olevatest majandusüksustest) ning Leedus 1 (17% Leedu valimis olevatest majandusüksustest), Lätis kasutati sõltumatuid hindajaid mõlemas majandusüksuses. (Lisa 4)

Lisas 4 on *Bold* kirjas tähistatud tuvastatud avalikustamise nõuete mitte täitmised. Lisas 2 oleva kontrollküsimustiku vastuste põhjal ilmneb lisas 4, et avalikustamise nõuetele mitte vastamist ei tuvastatud 7 Eesti (78% valimis olevatest Eesti majandusüksustest), 1 Läti (50% valimis olevatest Läti majandusüksustest) ja 2 Leedu (33% valimis olevatest Leedu majandusüksustest) majandusüksuse puhul, kokku 59% valimist. Tabelis 3 on jaotatud avalikustamise nõudeid mitte täitnud majandusüksuste arv lisas 2 oleva kontrollküsimustiku küsimuste numbrite ja lisas 3 välja toodud riikide lõikes.

Tabel 3. KVI avalikustamise nõudeid mitte täitnud Balti börsiettevõtete valimi majandusüksuste arv küsimuste ja riikide lõikes

Küsimuse nr	Eesti	Läti	Leedu
1			
2			1
3.1	1		1
3.2	2	1	2
3.3	2	1	2
4.1			
4.2			1
4.3			
4.4			
4.4.1			
4.4.2			
5.1		1	
5.2			
6		1	

Allikas: Autori koostatud lisade 3 ja 4 põhjal

Tabelist 3 on näha, et levinuimaks avalikustamise nõuete mitte täitmiseks antud valimis on kontrollküsimustiku küsimused 3.2 ja 3.3. 2 Eesti, 1 Läti ja 2 Leedu ettevõtet ei avalikustanud KVI-ga seotud otseseid tegevuskulusid üldse. Vaid 1 Eesti ja 1 Läti majandusüksus (12% valimist) avalikustasid otsesed tegevuskulud KVI-de lõikes, mis on seotud perioodi jooksul renditulu teeninud ning renditulu mitte teeninud KVI-dega. Ülejäänud majandusüksused avalikustasid KVI-ga seotud otsesed tegevuskulud, kuid ei avalikustanud kas jaotust perioodi jooksul renditulu teeninud ning renditulu mitte teeninud KVI-de vahel või ei avalikustanud infot kas antud perioodil oli renditulu mitte teeninud KVI-sid. See-eest kontrollküsimustiku küsimus 3.1 – KVI-delt saadava renditulu avalikustamise kohta, oli avalikustamata jäänud vaid ühel Leedu ja ühel Eesti majandusüksusel.

Kuigi uuringu valim 17 börsil noteeritud KVI-d bilansis kajastava Balti riikide majandusüksusest ei pruugi olla piisavalt suur üldistuste tegemiseks, võib siiski välja tuua, et sarnaselt Horvaatia uuringuga (lähemalt tutvustatud jaotises 1.4) on Balti riikides seos KVI-sid kajastava majandusüksuste sagedusega regioonis ja avalikustamise kvaliteedi vahel, kuivõrd Eestis oli valimis enim KVI-sid kajastavaid majandusüksuseid ning avalikustamise nõudeid täitsid protsentuaalselt enim just Eesti majandusüksused võrreldes Läti ja Leedu majandusüksustega. Samuti oli sarnaselt Horvaatia tulemustele avalikustamise kvaliteet

kõrgem nendes majandusüksustes, kus KVI osatähtsus varade kogumahust oli suurem. Lisas 9 on välja toodud valimi majandusüksused, kes täitsid avalikustamise nõudeid vastavalt kontrollküsimustikule lisas 2 ning nende KVI osatähtsused varade kogumahust 31.12.14 ja 31.12.15 seisuga. 17-st majandusüksusest 10 täitsid avalikustamise nõudeid korrektselt ning nendest 10-st majandusüksusest 6-e KVI moodustas 31.12.15 seisuga 3% või enam kogu varadest. Vaid 1 majandusüksus, kelle KVI moodustas 31.12.15 seisuga 3% või enam kogu varadest ei olnud avalikustamise nõudeid täitnud korrektselt. (Lisa 3 ja 4; Pavic *et al* 2015)

Magistritöö tulemused erinesid jaotises 2.3 tutvustatud Nigeeria uuringus tuvastatust. Nigeerias leiti, et arvestuspõhimõtete valikul on kasutatud õiglase väärtuse meetodit sagedasemalt suurema koguvarade mahuga ettevõtete puhul. Lisas 10 on reastatud valimi majandusüksused 31.12.15 seisuga varade kogumahu järgi. 17-st valimis olevast Balti riikide majandusüksusest 7 on KVI-d kajastanud õiglases väärtuses. Selleks, et hinnata, kas Balti riikide valimis olevatel majandusüksustel on soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse meetodi valikul seos varade kogumahuga, võib majandusüksused 31.12.15 seisuga jagada varade kogumahu järgi tinglikult pooleks – varade mahult suuremad (lisas 10 tähistatud *Bold* kirjas) ning väiksemad majandusüksused. 17-st jäi 8 (ehk umbes pool kogu valimist 17-st) 31.12.15 seisuga suurema varade mahuga majandusüksuse hulka 3 KVI mõõtmiseks õiglase väärtuse meetodit kasutavat majandusüksust. Kui vaadelda 9-t 31.12.15 seisuga suurema varade mahuga majandusüksust, siis nende hulka jääb 4 õiglase väärtuse meetodit kasutavat majandusüksust. Leedus oli selgelt soositud soetusmaksumuse meetod, kuid valimis olevad Leedu majandusüksused jagunesid 31.12.15 seisuga varade mahult võrdselt suuremate ning väiksemate majandusüksuste vahel. Kusjuures Leedu ainuke KVI-de kajastamisel õiglase väärtuse meetodit kasutanud majandusüksus oli 31.12.15 seisuga varade mahult väiksemate majandusüksuste hulgas. Seega ei saa sellel perioodil sellist järeldust teha kui võrd tulemus on üsna tasavägine. (Lisa 10; Aminu Isa 2014)

Autor on koostanud tabeli 4 võrdlemaks AFM-i uuringu (lähemalt tutvustatud jaotises 1.4) tulemusi Balti riikide majandusüksuste avalikustamise analüüsiga.

Tabel 4. AFM uuringu tulemuste võrdlus Balti riikide majandusüksuste avalikustamise analüüsiga

AFM	Balti riikide analüüs
kinnisvaraettevõtted esitavad kinnisvara hindamisest rohkem informatsiooni, aga see informatsioon ei ole kergesti võrreldav	ei ilmnenud erinevusi kinnisvaraettevõtete ja finantsasutuse kinnisvara hindamise informatsiooni esitamises
kinnisvaraettevõtted lasevad välistel hindajatel oma portfelle hinnata 1-2 korda aastas	vaid 1 kinnisvaraettevõtte avalikustas, et sõltumatu hindaja hinnangut kasutatakse igal aastal, ülejäänud 3 kinnisvaraettevõtet sõltumatut hindajat ei kasutanud, finantsasutus avalikustas sõltumatu hindaja hinnangu kasutamise 69%-il KVI-dest
mõned kinnisvaraettevõtted ei avalikusta mitterenditava kinnisvara (püsi)tegevuskulusid	4-st kinnisvaraettevõttest: <ul style="list-style-type: none"> • 1 ei avalikustanud KVI (püsi)tegevuskulusid • 1 avalikustas vaid, et on ebaolulised • 2-e kohta puudus jaotus renditulu teenivate ja mitteteenivate KVI-de vahel või puudus info, kas oli ilma rendituluta KVI-sid
finantsasutused avalikustavad kinnisvaraettevõtetest oluliselt vähem	ei ilmnenud erinevusi kinnisvaraettevõtete ja finantsasutuse avalikustamise mahus
kõik kinnisvaraettevõtted ning enamik finantsasutusi kasutasid KVI mõõtmiseks õiglase väärtuse meetodit	2 kinnisvaraettevõtet kasutasid õiglase väärtuse meetodit, teised 2 kinnisvaraettevõtet ja finantsasutus kasutasid soetusmaksumuse meetodit

Allikas: Autori koostatud lisa 4 ja Valuation and Disclosure... 2012 põhjal

AFM uuringuga võrreldes ei olnud Balti riikide avalikustamise kvaliteet samal tasemel, mis on ootuspärane kuivõrd AFM uuringu valimis oli kinnisvaraettevõtete keskmine KVI portfelli suurus umbes 2,6 miljardit eurot ning finantsasutustel vastavalt 1,7 miljardit. Magistritöö valimis olevate kinnisvaraettevõtete KVI maht 31.12.15 seisuga oli umbes 7 miljonit eurot ning finantsasutusel vastavalt 18 miljonit. Võrreldes AFM uuringuga on Balti riikides õiglase väärtuse meetodit kasutatud oluliselt vähem, mis võib olla seotud sellega, et Balti riikide valimi majandusüksused on varade mahult kordades väiksemad (kuna ainuüksi kinnisvaraportfellide keskmised suurused on Balti riikide valimis miljonites eurodes ning AFM valimi puhul miljardites eurodes) AFM uuringu valimis olevatest majandusüksustest (Lisa 3 ja 4; Valuation and Disclosure... 2012).

Eesti ja Läti börsiettevõtetes ei ole KVI kajastamisel eelistatud ei õiglase väärtuse ega ka soetusmaksumuse meetodit. Leedus on selgelt ülekaalus soetusmaksumuse meetodi kasutamine KVI kajastamisel.

Levinuimaks avalikustamise nõuete mitte täitmiseks Balti börsiettevõtete valimis on otseste tegevuskulude mitte avalikustamine KVI-de lõikes, mis on seotud perioodi jooksul renditulu teeninud ning renditulu mitte teeninud objektidega.

KOKKUVÕTE

Finantsaruandluse standardi, arvestuspõhimõtete ning mõõtmise ja hindamise aluseks kasutatavate sisendite valik on KVI kajastamisel oluline otsus, millest sõltuvad ettevõtte finantstulemused. Kinnisvara ning seeläbi KVI väärtuse mõõtmine ja hindamine on oluline nii äritegevuseks kui ka raamatupidamises varade kajastamiseks. Ühtlasi on kinnisvara väärtuse mõõtmine ja hindamine olulised teistele turuosalistele ning majandusaasta aruannete tarbijatele.

KVI väärtus bilansis võib olla varieeruv ka sõltumatute hindajate kasutamisel kuivõrd teostatav hinnang sõltub hindamise töövõtu eesmärgist, kliendilt saadava informatsiooni kvaliteedist ja teataval määral ka hindaja hinnangute adekvaatsusest. Teisalt on Eestis kinnisvarahindajal rohkem informatsiooni kui teistel turuosalistel, näiteks tehingute andmebaasiga tutvumise võimalus Maa-ametis. Nii IFRS kui ka RTJ soosivad õiglase väärtuse ning sõltumatu hindaja kasutamist KVI väärtuse määramisel. Ei RTJ ega ka IFRS ei ole täpsustanud, millistel põhimõtetel peab kinnisvara hindaja olema kinnisvara hinnanud, seega tuleb hinnangu puhul pöörata tähelepanu hindamismetoodikale ning eesmärgile, et kinnisvarahinnang oleks kasutatav soovitud eesmärgiks. Samuti võiks finantsaruandluse eesmärgil KVI väärtuse hinnangu tellija hindajale ülevaate anda, kuidas on majandusüksus kinnisvara oma finantsaruannetes klassifitseerinud kuivõrd klassifitseerimine on majandusüksuse juhatuse otsustus ning välja tuua, et maa ja hoonete väärtus tuleks igal juhul hinnangus eraldada. Paratamatult kaasneb professionaalse hindaja kasutamisega täiendav kulu teenuse sisseostmise näol, mis võib eriti väikeste ettevõtete jaoks olla ebamõistlikult suur kulu.

Kinnisvarainvesteeringute avalikustamine vastavalt finantsaruandluse standarditele tagab finantsaruannete suurema võrreldavuse ning annab finantsaruannete tarbijatele vajaliku informatsiooni. Võrreldavuse tagamiseks on lisaks tarvis silmas pidada kasutatud valuutasid, finantsaruandluse standardeid ja ajalist perioodi ning ümardamise taset (näiteks võivad

arvväärtused olla esitatud tuhandetes). Samas võib finantsaruandeid koostava majandusüksuse motivatsioon olla võimalikult vähe või valikuliselt informatsiooni avalikustada, et vähendada finantsaruannete koostamise kulusid või kaitsta ärisaladusi. Kõigile osapooltele on kasulik olla avalikustamise nõuetega kursis, üheltpoolt hoidmaks finantsaruannete koostamisel tasakaalu vajaliku ning mittevajaliku informatsiooni esitamise vahel ning teiselt poolt finantsaruannete analüüsimise tulemuste paremaks tõlgendamiseks.

Magistritöö eesmärk on selgitada välja, kas Balti börsiettevõtete KVI avalikustamine raamatupidamise aastaaruannetes vastab IFRS-i nõuetele. Täiendavaks eesmärgiks on hinnata Eesti ettevõtete KVI osatähtsust varadest ning võrrelda tulemusi Balti riikide börsiettevõtetega ning uurida, millised KVI väärtuse hindamise meetodid on Eesti börsiettevõtetes enim kasutatud ning kas see on sarnane teiste Balti riikidega.

Kuigi uuringu valim 17 börsil noteeritud KVI-d bilansis kajastava Balti riikide majandusüksusest ei pruugi olla piisavalt suur üldistuste tegemiseks, siis võib siiski välja tuua kolmandas peatükis tehtud analüüsi tulemused. Balti riikides on avalikustamise kvaliteet kõrgem riigis, kus on rohkem KVI-sid kajastavaid majandusüksuseid. Eestis oli valimis enim KVI-sid kajastavaid majandusüksuseid ning avalikustamise nõudeid täitsid protsentuaalselt enim just Eesti majandusüksused võrreldes Läti ja Leedu majandusüksustega. Samuti vastas KVI avalikustamine rohkem IFRS-i nõuetele nendes majandusüksustes, kus KVI osatähtsus varade kogumahust oli suurem.

Seost ei leitud Balti riikide börsiettevõtete varade kogumahu ja KVI kajastamisel õiglase väärtuse või soetusmaksumuse meetodi eelistamise vahel. Eesti ja Läti börsiettevõtetes ei ole KVI kajastamisel eelistatud ei õiglase väärtuse ega ka soetusmaksumuse meetodit. Leedus on selgelt ülekaalus soetusmaksumuse meetodi kasutamine KVI kajastamisel. Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel on peamiselt kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ning turumeetodit või mõlemat. Enim kasutati õiglase väärtuse hierarhia sisendeid tasemel 3, vähesel määral ka taset 2. Soetusmaksumuse meetodi valinud majandusüksused kasutasid eranditult nii Eestis, Lätis kui ka Leedus lineaarset amortisatsioonimeetodit. Sõltumatu hindaja kasutamine oli väga ebauhtlane, mõnel juhul avalikustati täiendavalt hinnangud KVI-de lõikes, kasutatud hindaja ning hinnangu koostamise aeg. Ühel juhul ei avalikustatudki, kas sõltumatu hindaja hinnangut kasutati või mitte. Levinuimaks avalikustamise nõuete mitte täitmiseks antud valimis on otseste

tegevuskulude mitte avalikustamine KVI-de lõikes, mis on seotud perioodi jooksul renditulu teeninud ning renditulu mitte teeninud objektidega.

Perioodil 2005–2015 on Eesti majandusüksustes KVI-de osatähtsus põhivarades ja varades kokku tõusnud. Kuigi pea igal aastal ajavahemikus 2005–2015 on kasvanud nii Eesti majandusüksuste arv, nende varade, põhivarade ja KVI-de maht, siis KVI-de juurdekasv on olnud kõige suurem ning iga-aastaselt kõige volatiilsem. Balti riikide börsiettevõtete varade struktuur erineb Eesti üldisest tasemest KVI väiksemate osatähtsuste poolest bilansis.

Eesti ettevõtete KVI avalikustamise ja kasutatud hindamismeetodite kohta võiks edasi uurida:

- pikema perioodi vältel avalikustamise kvaliteedi muutust ajas ning vastavaid põhjuseid, milleks võivad mh olla muutused standardites või IFRS 13 kasutuselevõtmine;
- börsil mitte noteeritud ettevõtete raamatupidamise aastaaruandeid, kuivõrd Eesti oludes on börsiettevõtete osatähtsus kogu ettevõtetest arvuliselt marginaalne ning ühtlasi hõlmata valimisse ka RTJ alusel koostatud aastaaruandeid;
- kas avalikustamise kvaliteedis esineb erinevusi IFRS ning EFS alusel koostatud raamatupidamise aastaaruannetes;
- kuidas on kutseliste kinnisvara hindajate finantsaruandluse eesmärgil hindamise teadlikkus vastavusest finantsaruandluse standarditele muutunud peale 2005. aasta IIsjani ja Kase küsitlust.

Kokkuvõtteks võib märkida, et kuigi Balti börsiettevõtted avalikustavad enamasti KVI kohta informatsiooni vastavalt IFRS nõuetele, leidis analüüsi tulemustest, et esineb ka puudusi. Seega on majandusüksustel kindlasti võimalik informatsiooni avalikustamist parendada.

VIIDATUD ALLIKAD

- Aledo Martinez, J., Garcia Martinez, F., Marin Diazaraque, J. M. (2009) Optional Accounting Criteria Under IFRSs: Evidence from Spain. *Revista de Contabilidad* Volume 14, Issue 1, January–July 2011, pp 59-85.
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S113848911170022X> (11.03.17)
- Alver, J. Alver, L. *Majandusarvestus ja rahandus: leksikon I.* (2011). Tartu: Deebet.
- Aminu Isa, M. (2014). Determinants of accounting choice of noncurrent assets at IFRS first adoption among Nigerian firms. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 164 (2014), pp 378 – 383
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042814059114> (09.04.17)
- Aronsson, R., Högberg, M. (2009). IAS 40 – The effects of the implementation of IAS 40 for listed investment property companies within the European Union. Jönköping International Business School (Bachelor thesis) <http://hj.diva-portal.org/smash/get/diva2:158938/FULLTEXT01.pdf> (21.12.16)
- Diskonteeritud rahavoogude hindamise meetodil koostatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisakti auditeerimine. (2013). Audiitorkogu juhendmaterjal.
https://www.auditorkogu.ee/uploads/Projekt_Diskonteeritud_rahavoogude_hindamise_meetodil_koostatud_kinnisvarainvesteeringu_oiglase_vaartuse_hindamisakti_auditeerimine_pdf.pdf (14.04.17)
- Eesti õigekeelsussõnaraamat: ÕS 2013. (2013). / Koostajad T. Ereht, T. Leemets, S. Mäearu, M. Raadik. Tallinn: Eesti Keele Sihtasutus.
- Efert, T. (2016). Palga mõju kinnisvaraturule.
<https://fp.lhv.ee/news/4974289?locale=et&comments=true>. LHV ajakiri Investeeri 1/2016. (30.04.17)
- Ene, G. S., Chilarez, D., Dindire L. M. (2013). Relevance and credibility of the fair value measurement during the crisis. 1st International Conference 'Economic Scientific Research - Theoretical, Empirical and Practical Approaches', ESPERA 2013. *Procedia Economics and Finance* 8 (2014) pp 306 – 312.
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212567114000951> (12.03.17)

- European Valuation Standards 2016 eighth edition. The European Group of Valuer's Associations (TEGOVA).
http://www.tegoval.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf (29.03.17)
- Eurostat HICP - inflation rate. (2017).
<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tec00118> (29.04.17)
- EVS 875-5:2016 osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil. Eesti Standardikeskus.
- Fair value implications for the real estate sector and example disclosures for real estate entities. (2013). Ernst & Young. [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-fair-value-implications-for-the-real-estate-sector-and-example-disclosures-for-real-estate-entities/\\$FILE/ey-fair-value-implications-for-the-real-estate-sector-and-example-disclosures-for-real-estate-entities.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-fair-value-implications-for-the-real-estate-sector-and-example-disclosures-for-real-estate-entities/$FILE/ey-fair-value-implications-for-the-real-estate-sector-and-example-disclosures-for-real-estate-entities.pdf) (16.04.17)
- Hinnastabiilsuse tähtsus. Eesti Pank. (2017).
<http://www.eestipank.ee/rahapoliitika/hinnastabiilsuse-tahtsus> (30.04.17)
- Holanda C. C., Magnusson, L. (2015) A fair disclosure of fair value? How IFRS 13 affects fair value disclosure quality for investment properties in Europe. Degree Project.
<http://umu.diva-portal.org/smash/get/diva2:824257/FULLTEXT01.pdf> (19.04.17)
- IASB IAS 40 - International Accounting Standard 40 - Investment Property. International Accounting Standards Board (IASB).
<http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/en/2016/ias40.pdf> (18.02.17)
- Illustrated Oxford Dictionary. (1998). / Eds Dorling Kindersley Ltd, Oxford University Press. UK: Dorling Kindersley Ltd, Oxford University Press.
- Ilsjan, V., K. Kask. (2005) Practical Issues in the Valuation of Real Properties with Special Reference to Income Approach and Financial Reporting Purpose.
http://deephought.ttu.ee/majandus/tekstid/TUTWPE_05_132.pdf (09.04.17)
- International Accounting Standard 1 – Presentation of financial statements. Vastu võetud 03.11.2008 Komisjoni määrusega (EÜ) nr 1126/2008 kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002 (ELT 29.11.2008 L 320/1), muudetud komisjoni määrustega (EÜ) nr 1260/2008, 10. detsember 2008 ELT L338 - 2016/1703, 22. september 2016 ELT L257.
- International Accounting Standard 16 – Property, plant and equipment. Vastu võetud 03.11.2008 Komisjoni määrusega (EÜ) nr 1126/2008 kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002 (ELT 29.11.2008 L 320/1), muudetud komisjoni määrustega (EÜ) nr 1260/2008, 10. detsember 2008 ELT L338 - 2016/1703, 22. september 2016 ELT L257.

International Accounting Standard 17 - Leases. Vastu võetud 03.11.2008 Komisjoni määrusega (EÜ) nr 1126/2008 kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002 (ELT 29.11.2008 L 320/1), muudetud komisjoni määrustega (EÜ) nr 1260/2008, 10. detsember 2008 ELT L338 - 2016/1703, 22. september 2016 ELT L257.

International Accounting Standard 40 - Investment Property. Vastu võetud 03.11.2008 Komisjoni määrusega (EÜ) nr 1126/2008 kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002 (ELT 29.11.2008 L 320/1), muudetud komisjoni määrustega (EÜ) nr 1260/2008, 10. detsember 2008 ELT L338 - 2016/1703, 22. september 2016 ELT L257.

International Financial Reporting Standard 13 - Fair Value Measurement. Vastu võetud 03.11.2008 Komisjoni määrusega (EÜ) nr 1126/2008 kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002 (ELT 29.11.2008 L 320/1), muudetud komisjoni määrustega (EÜ) nr 1260/2008, 10. detsember 2008 ELT L338 - 2016/1703, 22. september 2016 ELT L257.

Israeli, D. (2015). Recognition versus Disclosure: Evidence from Fair Value of Investment Property.
<https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=064009119124118124108080123065115126031031005037095033119000100125086121095005085077009121016122105097101108077002009011022113026076045089042090125005106124010123088001075028120090095099004070102118118114102119020104080117087006097122100126069065099116&EXT=pdf> (05.03.17)

Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Arco Vara AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/arc/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)

Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Grigeo Grigiškès AB.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/grg/2015_ar_en_eur_con_ias.pdf
(21.12.16)

Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Grindeks JSC.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/grd/2015_ar_en_eur_con_ias.pdf
(21.12.16)

Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Harju Elekter AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/hae/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)

Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Latvian Shipping Company JSC.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/lsc/2015_ar_en_uni_con_ias.pdf
(21.12.16)

- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015-2016). Linas Agro Group AB.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/lina/2016_ar_en_eur_con_ias.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Merko Ehitus AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/mrk/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Nordecon AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/ncn/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Olympic Entertainment Group AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/oeg/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Panevėžio Statybos Trestas AB.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/ptr/2015_ar_en_eur_con_ias.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Silvano Fashion Group AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/sfg/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Skano Group AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/skn/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Šiaulių Bankas AB.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/sab/2015_ar_en_eur_con_ias.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Tallink Grupp AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/tal/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Tallinna Kaubamaja Grupp AS.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/tkm/2015_ar_et_eur_con_00.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). TEO LT AB.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/teo/2015_ar_en_eur_con_ias.pdf
(21.12.16)
- Konsolideeritud majandusaasta aruanne. (2015). Utenos Trikotažas AB.
http://www.nasdaqbaltic.com/upload/reports/utr/2015_ar_en_eur_con_ias.pdf
(21.12.16)

- Kuhlbach, H., Prisk, P., Lauren, A. (2002). Kinnisvaraõpik: kinnisvaraturu regulatsioon peale Võlaõigusseaduse jõustumist. Tallinn: Agitaator.
- Kulikova L.I., Samitova A. R., Aletkin P. A. (2015). Investment Property Measurement at Fair Value in the Financial Statements. Mediterranean Journal of Social Sciences MCSER Publishing, Rome-Italy. Vol 6 No 1 S3. <http://www.mcser.org/journal/index.php/mjss/article/view/5743/5538> (13.04.17)
- Muyingo, H. (2003). Are Listed Property Companies in Sweden Ready for Fair Value Accounting? Master of Science Thesis. <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:475952/FULLTEXT01.pdf> (15.04.17)
- Nasdaq Balti börsid. (2017). <http://www.nasdaqbaltic.com>. (26.04.17)
- Nebot Sanahuja A. M. (*sine anno*). Fair Value versus Historical Cost Valuation for Non Financial Fixed Assets: How is Financial Information Affected? http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/109761/TFG_Nebot_Sanahuja_A_dri%E1n.pdf;jsessionid=675FA1057A64AEDFB2FA7D50392C35E1?sequence=1 (14.04.17)
- Nermann, R., Sorga, M., Kuhlbach, H. (2007). Kinnisvaraõpik II. Tallinn: Kinnisvarakool.
- Neumüller, T. (2013). Managing the fair value of investment property: Empirical evidence of earnings management in Swedish Real Estate. Department for Business Studies Uppsala University. <http://uu.diva-portal.org/smash/get/diva2:633091/FULLTEXT01.pdf> (21.12.16)
- Palea, V. (2013). IAS/IFRS and financial reporting quality: Lessons from the European experience. China Journal of Accounting Research. http://ac.els-cdn.com/S1755309113000300/1-s2.0-S1755309113000300-main.pdf?_tid=6535ed08-01b7-11e7-ba56-00000aacb35f&acdnat=1488727464_bf41ecaab93c1d8b6195cc0edd923ebc (05.03.17)
- Pavic, I., Sacer, I., M., Brozovic, M. (2015). Do Croatian quoted companies satisfy IFRS disclosure requirements of accounting estimates for investment property? Procedia Economics and Finance Volume 39, 2016, pp 389–398 http://ac.els-cdn.com/S2212567116303409/1-s2.0-S2212567116303409-main.pdf?_tid=9d479222-fc5e-11e6-81b3-00000aab0f26&acdnat=1488139577_6459e0e3813e511374b06b826d82d6db (26.02.17)
- Raamatupidamise seadus. Vastu võetud Riigikogus 20. novembril 2002. a. RT I, 2002, 102, 600 - RT I, 27.12.2016, 1
- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 1 – Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldpõhimõtted. Vastu võetud 26.01.2016 - RT III, 02.03.2016, 1

- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 2 – Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes. Vastu võetud 26.01.2016 - RT III, 02.03.2016, 1
- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 5 – Materiaalne ja immateriaalne põhivara. Vastu võetud 26.01.2016 - RT III, 02.03.2016, 1
- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 6 – Kinnisvarainvesteeringud. Vastu võetud 26.01.2016 - RT III, 02.03.2016, 1
- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 15 – Lisades avalikustatav informatsioon. Vastu võetud 26.01.2016 - RT III, 02.03.2016, 1
- Raubenheimer, E. (2012). Accounting Estimates in Financial Statements and their disclosure by some South African Construction Companies. *Journal of Economic and Financial Sciences JEF* July 2013 6(2), pp. 383-400
<http://journals.co.za/content/jefs/6/2/EJC142877?fromSearch=true> (07.03.17)
- Riiklikud Eesti varahindamise standardid. 2017. Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing (EKHÜ)
<http://www.ekhy.ee/tegevus/standardid/riiklikud-eesti-varahindamise-standardid/>
 (29.03.17)
- Riiklik ehitisregister. Tehnilise Järelevalve Amet (TJA). <http://www.tja.ee/riiklik-ehitisregister-3/> (17.02.17)
- Rohtla, E. (2016). Korteriomandite turuülevaade (seisuga 2016 I poolaasta).
http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=683&no_cache=1481888614
 (22.12.16)
- Sikalidis, A., Leventis, S. (2016) The Impact of Unrealized Fair Value Adjustments on Dividend Policy. *European Accounting Review*, 2016.
<http://dx.doi.org/10.1080/09638180.2016.1146153> (12.03.17)
- Statistikaamet. (2017) <https://www.stat.ee/13114> (20.03.17)
- Sundgren, S., Mäki, J., Somoza-Lopez, A. (2013). Cross-Country Differences in Disclosure Quality: a Study of Fair Value Disclosures by European Real Estate Companies.
http://www.recercat.cat/bitstream/handle/2072/225079/DTDEE13_07.pdf?sequence=1
 (22.12.16)
- Sundgren, S., Mäki, J., Somoza-Lpoez, A. (2016). Ownership Structure and Accounting Method Choice: A Study of European Real Estate Companies. *Accounting in Europe*.
<http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/17449480.2016.1154180?needAccess=true>
 ue (23.12.16)

- Škoda, M., Sláviková, G. (2015). Fair value measurement after financial crunch. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 213 (2015) pp 241 – 247. http://ac.els-cdn.com/S1877042815058875/1-s2.0-S1877042815058875-main.pdf?_tid=1819eec6-2501-11e7-ad1d-00000aacb362&acdnat=1492607408_1b66519aff5b6559aa988d5376d66e17 (19.04.17)
- Tammre, M. (2013). Soetusmaksumus või turuväärtus? Kuidas aastaaruandes kinnisvara hinda määrata. http://www.adaur.ee/soetusmaksumus-voi-turuvaartus-kuidas-aastaaruandes-kinnisvara-hinda-maarata-2/?doing_wp_cron=1490788842.4006359577178955078125 (29.03.17)
- Taplin, R., Yuan, W., Brown, A. (2014). The Use of Fair Value and Historical Cost Accounting for Investment Properties in China. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal* Volume 8. <http://ro.uow.edu.au/cgi/viewcontent.cgi?article=1468&context=aabfj> (12.04.17)
- Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Vastu võetud Riigikogus 27. märtsil 2002. a. RT I 2002, 35, 216 - RT I, 12.03.2015, 5
- Vainula, E. (2014). Artikkel: Kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtte muutuse kajastamine. <https://www.bdo.ee/et-ee/artiklikogu/aritugiteenused/kinnisvarainvesteeringu-arvestuspohimotte-muutuse> (23.02.17)
- Valuation and Disclosure of Investment Property Supervision of Financial Reporting. (2012). The Netherlands Authority for the Financial Markets (AFM). <https://www.afm.nl/~profmedia/files/doelgroepen/effectenuitgevende-ondernemingen/financiele-verslaggeving/2012/engels/themaonderzoek-ias40.ashx?la=en> (04.03.17)
- Vicente Lama, M., Molina Sánchez, H., Ramírez Sobrino, H. N. (*sine anno*) Compliance with Disclosure Requirements for Investment Properties: a Comparative Study between Spain and UK. http://www.aeca1.org/pub/on_line/comunicaciones_xivencuentroaeca/cd/126a.pdf (26.02.17)

SUMMARY

INVESTMENT PROPERTY: ACCOUNTING APPROACH

Liis Danelson

The choice of financial reporting standards, accounting policies and input for measurement of investment property are important because all these factors influence the financial performance of a company. The disclosure of investment property in accordance with financial reporting standards ensures better comparability of financial statements and provides the users of the financial reports with necessary information.

The value of the same investment property may vary when using different independent appraisers because valuations are impacted by several factors, such as the purpose of the engagement, the quality of information provided by the client and the appraiser's assessments. On the other hand, in Estonia independent appraisers have more information than other parties, for example access to market prices in the Land Board database.

The purpose of this master thesis is to study whether the IFRS disclosure requirements of investment properties are followed by the listed companies in the Baltic States (Estonia, Latvia, Lithuania). The current thesis also aims to evaluate the percentage that investment property makes up of non-current assets and total assets, study which measurement methods are most commonly used in measuring investment property and to compare the results between the Baltic listed companies.

The current master thesis comprises of three parts. In the first part, an overview of investment properties is given. Furthermore, initial and subsequent recognition, requirements and historical changes of financial reporting standards used in Estonia (IFRS and EFS) are explained.

In the second part, measurement of investment properties according to IFRS and EFS and the relevance of this measurement is explained. In addition to that, the methods for measuring investment properties and inputs used for valuations are presented.

The third part presents an analysis of the presentation of investment properties in Baltic listed companies' annual reports. Also the percentage of investment properties from non-current assets and total assets is evaluated and the preference of measurement methods is researched. The results are compared within Baltic listed companies and with studies from other countries.

Even though the sample of 17 listed Baltic companies with investment properties may not be large enough for making general conclusions, it is possible to point out indications of the results of the analysis. The quality of disclosure of investment properties is better in countries with higher frequency of companies with investment properties. The quality of disclosure of investment properties is also better in companies where the percentage of investment property from total assets is higher.

The research did not find a clear preference for cost or fair value method usage in Estonian and Latvian listed companies, but in Lithuania the cost method was almost the only method that was used for measuring the value of investment properties. Market approach and discounted cash flow method or both of them were mostly used for measuring fair value of investment properties. Level 3 inputs in fair value hierarchy were mostly used. Most common disclosure mistake was not to provide information on the operating expenses of properties, both for those that are leased out and not leased out.

In general the percentage of investment properties from non-current assets and total assets in Estonian companies has been on the rise during the years 2005–2015. There has been a growth in the number of companies, total assets, non-current assets and investment properties practically every year, while the growth in investment properties in percentages has been the highest but yearly most volatile at the same time. The asset structure of the Baltic listed companies differs significantly from the Estonian companies asset structure in general by smaller percentage of investment properties in the statement of financial position.

In conclusion, the Baltic listed companies disclose information regarding investment properties mostly according to IFRS but there are shortcomings. Estonian listed companies' disclosure quality regarding investment properties was higher than Latvian and Lithuanian listed companies' disclosure quality.

LISAD

Lisa 1. Kinnisvarainvesteeringute avalikustamine IFRS ja RTJ põhjal

	IAS 40 § 74-79	RTJ 15 § 37-40
Soetusmaksu- muse meetodi raken- damisel avalikus- tatakse	a) kasutatud kulumiarvestuse meetodid; b) kasulikud eluead või kasutatud kuluminormid; c) soetusmaksumuse ning akumulieeritud kulumi (koos väärtuse langusest tulenevate akumulieeritud kadumitega) perioodi alguses ja lõpus; d) KVI perioodi alguse ja lõpu bilansilise jääkmaksumuse võrdluse, sh: lisandumised, näidates eraldi soetamised ja hiljem kapitaliseeritud kulutused; lisandumised äriühenduste kaudu; varad, mis on liigitatud müügiks hoitavaks või mis kuuluvad müügigruppi, mis on liigitatud müügiks hoitavaks kooskõlas IFRS-iga 5 ja teised võõrandamised; kulum; perioodi jooksul kajastatud väärtuse langusest tulenevad kadumid ja nende kadumite tühistamised kooskõlas IAS-iga 36; valuutakursside netovahed; ümberliigitamine varudeks ja omaniku poolt kasutatavaks kinnisvaraks ning varudest ja omaniku poolt kasutatavast kinnisvarast; teised muutused; e) KVI õiglase väärtus. § 53 kirjeldatud erandjuhtudel, kui majandusüksusel ei ole võimalik KVI õiglast väärtust usaldusväärset kindlaks määrata, avalikustab ta: selle KVI kirjelduse; selgituse, miks õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset mõõta ja kui võimalik, siis vahemiku, millesse tõenäoliselt langeksid õiglase väärtuse hinnangud	a) KVI amortiseerimisel kasutatavad amortisatsioonimäärad; b) jääkmaksumuste muutuste analüüs (ei pea esitama võrdlusperioodi kohta), sh: soetusmaksumus, akumulieeritud kulum ja jääkmaksumus perioodi alguses; ostud ja parendused perioodi jooksul; lisandumised äriühenduste kaudu; amortisatsioonikulu; allahindlused väärtuse languse tõttu ja allahindluste tühistamised; müügid; ümberklassifitseerimised; muud muutused; soetusmaksumus, akumulieeritud kulum ja jääkmaksumus perioodi lõpus; c) aruandeperioodil läbiviidud oluliste allahindluste kohta avalikustatakse alla hinnatud vara või varade grupi kirjeldus; kas allahindlus tugines õiglasel väärtusel (miinus müügikulutused) või kasutusväärtusel; kaetava väärtuse leidmisel kasutatud meetodid ja olulised eeldused (sh diskontomäär juhul, kui allahindlus tugines kasutusväärtusel)
Avalikus tatakse koond- summa- na		a) KVI-lt teenitud renditulu; b) KVI haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side-, jooksva remondi ja hoolduse kulud; samuti maamaks ja muud KVI-ga kaasnevad maksud ja tasud)

Lisa 1 järg

<p>Õiglase väärtuse meetodi rakedamisel avalikustatakse</p>	<p>KVI perioodi alguse ja lõpu bilansilise jääkmaksumuse võrdluse, sh: a) lisandumised, näidates eraldi soetamised ja hiljem kapitaliseeritud kulutused; b) lisandumised äriühenduste kaudu; c) varad, mis liigitatakse müügiks hoitavaks või mis kuuluvad müügigruppi, mis on liigitatud müügiks hoitavaks kooskõlas IFRS-iga 5 ja teised võõrandamised; d) õiglase väärtuse korrigeerimisest tulenevad tulumid või -kadumid; e) valuutakursside netovahed; f) ümberliigitamine varudeks ja omaniku poolt kasutatavaks kinnisvaraks ning varudest ja omaniku poolt kasutatavast kinnisvarast ja g) muud muutused. KVI hinnangu finantsaruannetes kajastamise märkimisväärsel korrigeerimisel avalikustab majandusüksus antud hinnangu ja muudetud väärtuse võrdluse, näidates eraldi tagasikantud kajastatud rendikohustiste kogusumma ja muud olulised korrigeerimised. Kui majandusüksus kasutab KVI mõõtmisel IAS-is 16 esitatud soetusmaksumuse meetodit, avalikustatakse § 76 nõutud võrdluse käigus selle KVI kohta esitatud summad teistest KVI-de kohta esitatud summadest eraldi, lisaks avalikustatakse: a) KVI kirjeldus; b) selgitus, miks õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata; c) kui võimalik, siis vahemiku, millesse tõenäoliselt langeksid õiglase väärtuse hinnangud, ja d) õiglasest väärtusest mittekajastatud KVI võõrandamise puhul: asjaolu, et majandusüksus on võõrandanud KVI, mida ei kajastatud õiglasest väärtuses; selle KVI bilansilise jääkmaksumuse müügi hetkel ja kajastatud tulu või kulu summa.</p>	<p>a) KVI saldo muutuste analüüs (ei pea esitama võrdlusperioodi kohta), sh: saldo perioodi alguses; ostud ja parendused perioodi jooksul; lisandumised äriühenduste kaudu; tulumid/kadumid ümberhindlustest; müügid; ümberklassifitseerimised; muud muutused; saldo perioodi lõpus b) õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud meetodid ja kasutatud olulised eeldused; c) kas õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut; d) juhul kui teatud KVI õiglase väärtuse määramine ei ole usaldusväärselt võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, siis selle objekti kirjeldus ning põhjused, miks hindamine ei ole võimalik</p>
<p>Kasutus- ja kapitalirendilepingute kohta avalikustatakse</p>	<p>IAS 17 kohaselt esitab KVI omanik rendilepingute kohta rendileandja poolt avalikustatava teabe. Majandusüksus, mis hoiab KVI-d kapitali- või kasutusrendi tingimustel, esitab rentniku poolt avalikustatava teabe sõlmitud kapitalirendilepingute kohta ning rendileandja poolt avalikustatava teabe sõlmitud kasutusrendilepingute kohta.</p>	

Lisa 1 järg

Kõikide KVI-de kohta avalikustatakse	a) kas rakendatakse õiglase väärtuse meetodit või soetusmaksumuse meetodit; b) õiglase väärtuse meetodi rakendamisel, kas ja mis asjaoludel liigitatakse ja arvestatakse kasutusrendi tingimustel rendile võetud kinnisvaraobjekte KVI-na; c) kui kinnisvara liigitamine on keeruline (vt § 14), siis kriteeriumid, mille alusel tehakse vahet KVI ja omaniku poolt kasutatavate kinnisvaraobjektide või tavapärase majandustegevuse käigus müügiks hoitava kinnisvaraobjektide vahel; e) mil määral KVI õiglase väärtus (nagu see on mõõdetud või avalikustatud finantsaruannetes) põhineb sõltumatu hindaja hinnangul, kellel on tunnustatud ja asjakohane ametialane kvalifikatsioon ning kellel on hinnatava kinnisvara asukoha ja kategooria kohta hiljutisi kogemusi. Kui sellist hindamist ei ole teostatud, avalikustatakse see asjaolu; f) järgmised koondkasumiaruandes sisalduvad summad: KVI-st saadud renditulu; otsesed tegevuskulud (sh remondi- ja hoolduskulud), mis on seotud perioodi jooksul renditulu teeninud KVI-ga, ja otsesed tegevuskulud (sh remondi- ja hoolduskulud), mis on seotud perioodi jooksul tulu mitte teeninud KVI-ga; õiglase väärtuse kumulatiivne muutus kajastatakse koondkasumiaruandes KVI müügi korral varade kogumist, kus kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, kogumisse, kus kasutatakse õiglase väärtuse meetodit (vt § 32c); g) piirangud, mis on seotud KVI realiseeritavusega või müügitulu ja võõrandamisest saadavate summade laekumisega ning vastavad summad; h) lepingupõhised kohustused seoses KVI ostmise, ehitamise ja arendusega või seoses remondi, hoolduse ja kvaliteedi parandamisega	
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Allikas: Autori koostatud IAS 40 ja RTJ 15 alusel

Lisa 2. Kinnisvarainvesteeringute avalikustamise kontrollküsimustik

Õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse meetod:

1. Kas majandusüksus rakendab õiglase väärtuse või soetusmaksumuse meetodit? (§ 75a)
2. Mil määral KVI õiglase väärtus põhineb sõltumatu hindaja hinnangul, kellel on tunnustatud ja asjakohane ametialane kvalifikatsioon ning kellel on hinnatava kinnisvara asukoha ja kategooria kohta hiljutisi kogemusi. Kui sellist hindamist ei ole teostatud, avalikustatakse see asjaolu. (§ 75e)
3. Kas koondkasumiaruandes on avalikustatud järgmised summad (§ 75f):
 - 3.1. KVI-st saadud renditulu;
 - 3.2. otsesed tegevuskulud (sh remondi- ja hoolduskulud), mis on seotud perioodi jooksul renditulu teeninud KVI-ga ja
 - 3.3. otsesed tegevuskulud (sh remondi- ja hoolduskulud), mis on seotud perioodi jooksul tulu mitte teeninud KVI-ga.

Soetusmaksumuse meetod:

4. Kas § 56 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodit kasutav majandusüksus on avalikustanud (§ 79):
 - 4.1. kasutatud kulumiarvestuse meetodid;
 - 4.2. kasulikud eluead või kasutatud kuluminormid;
 - 4.3. soetusmaksumuse ning akumulereeritud kulumi (koos väärtuse langusest tuleneva akumulereeritud kulumiga) perioodi alguses ja lõpus;
 - 4.4. KVI õiglase väärtus, § 53 kirjeldatud erandjuhtudel, kui majandusüksusel ei ole võimalik KVI õiglast väärtust usaldusväärsetl kindlaks määrata, avalikustab ta:
 - 4.4.1. kõnealuse KVI kirjelduse ja
 - 4.4.2. selgituse, miks õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärsetl mõõta.

Lisa 2 järg

IFRS-ist 13 tulenevad avalikustamise nõuded:

5. Kas on avalikustatud teave, mis aitab finantsaruannete kasutajatel hinnata (§ 91):
 - 5.1. mida mõõdetakse õiglates väärtuses korduvalt või ühekordselt bilansis pärast esmast kajastamist, hindamistehnikad ja nende mõõtmiste väljatöötamiseks kasutatavad sisendid ja
 - 5.2. korduvatel õiglase väärtuse mõõtmistel, kus kasutatakse olulisi mittejälgitavaid sisendeid (3. tasand), mõõtmiste mõju perioodi kasumile või kahjumile või muule koondkasumile.
6. Kas majandusüksus on avalikustanud KVI kohta, mida mõõdetakse õiglates väärtuses bilansis, pärast esmast kajastamist korduvate ja ühekordsete õiglase väärtuse mõõtmiste puhul õiglase väärtuse hierarhia taseme, millele liigitakse kogu õiglase väärtuse mõõtmine (1., 2. või 3. tase) (§ 93)?

Allikas: Autori koostatud IAS 40 ja IFRS 13 alusel

Lisa 3. Valimi koondtabel ja KVI osatähtsused

Konsolideeriva üksuse nimetus	Riik	Põhitegevused	Audiitori järeldotsus	KVI EUR tuhandetes 31.12.15	KVI osatähtsus põhivaradest 31.12.15	Põhivara kokku EUR tuhandetes 31.12.15	KVI osatähtsus varadest 31.12.15	Varad kokku EUR tuhandetes 31.12.15	KVI EUR tuhandetes 31.12.14	KVI osatähtsus põhivaradest 31.12.14	Põhivara kokku EUR tuhandetes 31.12.14	KVI osatähtsus varadest 31.12.14	Varad kokku EUR tuhandetes 31.12.14
Arco Vara AS	Eesti	kinnisvaraarendus ning kinnisvaraga seotud teenused	puhas	9 513	93%	10 231	39%	24 273	11 585	95%	12 137	43%	27 003
Grigeo Grigiškės AB	Leedu	tualettpaberi, paberrätikute, papi ja papitoodete tootmine	puhas	835	1%	81 950	1%	105 358	866	1%	75 936	1%	96 226
Grindeks JSC	Läti	farmaatsia- ja meditsiiniravimite tootmine	märkusega	9 080	12%	78 257	6%	157 294	9 080	11%	80 814	6%	160 007
Harju Elekter AS	Eesti	elektrijaotusseadmete ja juhtaparatuuri ning metalltoodete tootmine; hulgi- ja vahenduskaubandus, jaemüük; kinnisvaraalane tegevus; äri- ja juhtimisalane nõustamine; valdusfirmade tegevus	puhas	12 990	28%	46 736	20%	66 579	12 109	27%	44 651	17%	69 792

Lisa 3 järg

Latvian Shipping Company JSC	Läti	laevatransport	märkusega	25 643	8%	329 976	7%	383 047	4	0%	305 624	0%	347 431
Linus Agro Group AB	Leedu	põllumajandus	puhas	1 359	1%	130 181	0%	332 083	1 523	1%	118 814	0%	315 710
Merko Ehitus AS	Eesti	valdusettevõtete tegevus, ehituse peatöövõtt, kinnisvaraarendus	puhas	4 371	12%	36 818	2%	211 088	4 619	14%	33 644	2%	249 250
Nordecon AS	Eesti	elamute ja mitteeluhoonete ehitus; teede ja kiirteede ehitus; teehoole vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus; vesiehitus; muude liigitamata rajatiste ehitus	puhas	4 929	12%	40 882	5%	89 919	3 549	9%	39 432	4%	97 458
Olympic Entertainment Group AS	Eesti	hasartmängude korraldamine	puhas	288	0%	118 334	0%	162 333	292	0%	79 068	0%	126 231

Lisa 3 järg

Panevėžio Statybos Trestas AB	Leedu	hoonete ja muude rajatiste ehitus, kinnisvaraarendus	puhas	1 270	16%	8 069	2%	66 131	6 102	43%	14 206	8%	77 790
Silvano Fashion Group AS	Eesti	naistepesu disain, tootmine ja turustamine	puhas	1 130	9%	12 765	2%	53 635	1 638	8%	20 334	2%	67 339
Skano Group AS	Eesti	puutkiudplaatide tootmine	puhas	406	5%	8 547	3%	13 262	407	5%	8 703	3%	13 329
Šiaulių Bankas AB	Leedu	pangandus-teenused	puhas	18 348			1%	1 695 040	20 166			1%	1 640 009
Tallink Grupp AS	Eesti	meretransport (reisijate- ja kaubavedu)	puhas	300	0%	1 384 512	0%	1 538 766	300	0%	1 545 314	0%	1 685 598
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	Eesti	jae- ja hulgikaubandus	puhas	44 963	18%	252 768	13%	347 980	3 035	1%	243 467	1%	342 907
TEO LT AB	Leedu	telekommuni-katsiooni teenused	puhas	3 126	1%	238 146	1%	286 885	3 126	1%	238 446	1%	285 193
Utenos Trikotažas AB	Leedu	tekstiili tootmine	puhas	111	1%	8 374	1%	14 554	114	1%	8 968	1%	14 884

Allikas: Autori koostatud 2015-2016 konsolideeritud majandusaasta aruannete põhjal

Lisa 4. Valimi KVI avalikustamine

Küsimuse nr	Arco Vara AS	Grigeo Grigiškés AB	Grindeks JSC	Harju Elekter AS
1	õiglane väärtus	soetusmaksumus	õiglane väärtus	soetusmaksumus
2	avalikustatud, et sõltumatu hindaja hinnangut ei ole kasutatud	avalikustatud, et sõltumatu hindaja hinnangut kasutati viimati 2010. aastal ning juhtkonna hinnangul õiglase väärtus ei erine oluliselt bilansilisest väärtusest	avalikustatud, et sõltumatu hindaja hinnangut kasutati viimati 2014. aastal	avalikustatud, et õiglase väärtus põhineb diskonteeritud rahavoogude meetodil koostatud juhtkonna hinnangul
3				
3.1	jah	ei	jah	jah
3.2	jah	ei	ei	jah
3.3	ei, ei ole infot, et oli ilma rendituluta KVI-sid	ei	ei	ei, ei ole infot, et oli ilma rendituluta KVI-sid
4				
4.1	ei ole asjakohane	lineaarne	ei ole asjakohane	lineaarne
4.2	ei ole asjakohane	jah	ei ole asjakohane	jah
4.3	ei ole asjakohane	jah	ei ole asjakohane	jah
4.4	ei ole asjakohane	jah	ei ole asjakohane	jah
4.4.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.4.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
5				
5.1	turumeetod, diskonteeritud rahavoogude meetod	ei ole asjakohane	ei	ei ole asjakohane
5.2	jah	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane, muudatused puudusid	ei ole asjakohane
6	jah 3. tase	jah 3. tase	ei	jah 3. tase

Lisa 4 järg

Küsimuse nr	Latvian Shipping Company JSC	Linus Agro Group AB	Merko Ehitus AS
1	soetusmaksumus	soetusmaksumus	soetusmaksumus
2	avalikustatud, et kasutatud on sõltumatu hindaja hinnangut 2014. ja 2015. aasta lõpus ning need hinnangud on koostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning turumeetodil	avalikustatud, et kasutatud on sõltumatu hindaja hinnangut bilansipäeva lähedal ning need hinnangud on koostatud turumeetodil	avalikustatud, et õiglane väärtus põhineb turumeetodil ja ka diskonteeritud rahavoogude meetodil koostatud juhtkonna hinnangul
3			
3.1	jah	jah	jah
3.2	jah	jah, kuid esitatud koos tulu mitte teenivate KVI-de tegevuskuludega	avalikustatud vaid, et on ebaolulised
3.3	jah	jah, kuid esitatud koos tulu teenivate KVI-de tegevuskuludega	avalikustatud vaid, et on ebaolulised
4			
4.1	lineaarne	lineaarne	lineaarne
4.2	jah	jah	jah
4.3	jah	jah	jah
4.4	jah	jah	jah
4.4.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.4.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
5			
5.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
5.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
6	jah 3. tase	jah 2. tase	jah 3. tase

Lisa 4 järg

Küsimuse nr	Nordecon AS	Olympic Entertainment Group AS	Panevėžio Statybos Trestas AB
1	õiglane väärtus	õiglane väärtus	õiglane väärtus
2	avalikustatud, et kasutatud on residuaalmeetodil koostatud sõltumatu hindaja hinnangut	avalikustatud, et sõltumatu hindaja turumeetodil hinnangut kasutatakse igal aastal, avalikustatud ka kasutatud hindajad	avalikustatud, et sõltumatu hindaja diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnangut kasutatakse igal aastal, avalikustatud ka kasutatud hindaja
3			
3.1	jah	jah	jah
3.2	jah	jah, kuid esitatud koos tulu mitte teenivate KVI-de tegevuskuludega	ei
3.3	jah	jah, kuid esitatud koos tulu teenivate KVI-de tegevuskuludega	ei
4			
4.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.3	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.4	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.4.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.4.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
5			
5.1	residuaalmeetod	turumeetod	diskonteeritud rahavoogude meetod
5.2	jah	jah	jah
6	jah 3. tase	jah 2. ja 3. tase	jah 3. tase

Lisa 4 järg

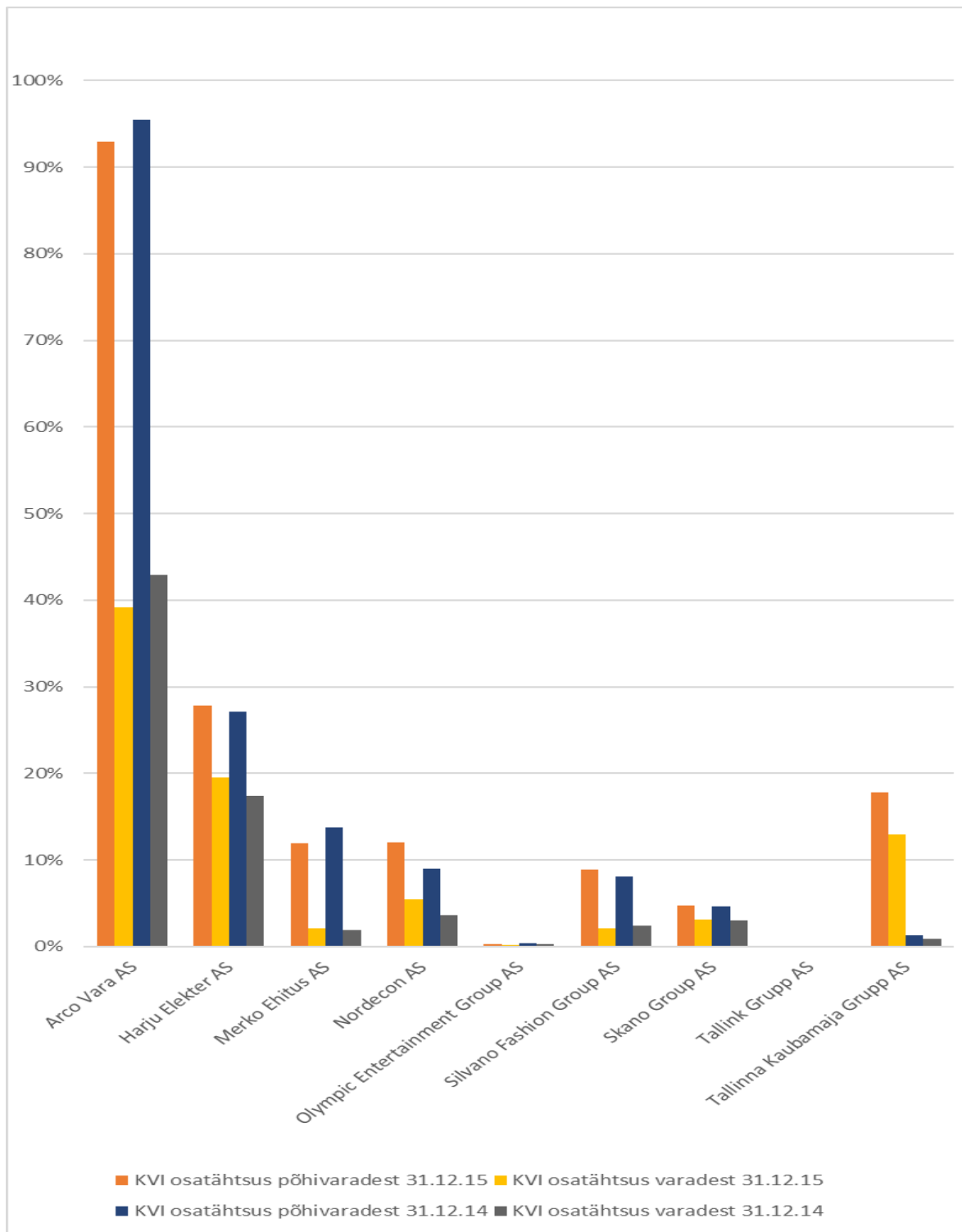
Küsimuse nr	Silvano Fashion Group AS	Skano Group AS	Šiaulių Bankas AB	Tallink Grupp AS
1	soetusmaksumus	soetusmaksumus	soetusmaksumus	õiglane väärtus
2	avalikustatud, et sõltumatu hindaja hinnangut ei ole kasutatud	avalikustatud, et sõltumatu hindaja diskonteeritud rahavoogude meetodil ja turumeetodil hinnangud on koostatud bilansipäevale järgneval kuul mõlemal perioodil	avalikustatud, et 69% KVI väärtusest on hinnatud sõltumatu hindaja tulu- või kulumeetodil	avalikustatud, et kasutatakse sõltumatuid hindajaid
3				
3.1	jah	jah	jah	ei
3.2	ei	jah	jah	ei
3.3	ei	ei, ei ole infot, et oli ilma rendituluta KVI-sid	ei, ei ole infot, et oli ilma rendituluta KVI-sid	ei
4				
4.1	lineaarne	lineaarne	lineaarne	ei ole asjakohane
4.2	jah	jah	ei	ei ole asjakohane
4.3	jah	jah	jah	ei ole asjakohane
4.4	avalikustatud, et ei erine oluliselt bilansilisest väärtusest	jah	avalikustatud, et õiglane väärtus on hinnatud ning sellest tulenevalt allahindlus tehtud	ei ole asjakohane
4.4.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.4.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
5				
5.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	turumeetod
5.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane, muudatused puudusid
6	jah 3. tase	jah 3. tase	jah 3. tase	jah 3. tase

Lisa 4 järg

Küsimuse nr	Tallinna Kaubamaja Grupp AS	TEO LT AB	Utenos Trikotažas AB
1	õiglane väärtus	soetusmaksumus	soetusmaksumus
2	avalikustatud, et 2015. a lõpus kasutati sõltumatute atesteeritud kinnisvaraekspertide diskonteeritud rahavoogude meetodil ja turumeetodil hinnanguid	avalikustatud, et 29.05.15 kasutati sõltumatu hindaja diskonteeritud rahavoogude meetodil ja turumeetodil hinnangut	ei ole avalikustatud
3			
3.1	jah	ei ole asjakohane - pooleliolev ehitus	jah
3.2	jah	ei ole asjakohane - pooleliolev ehitus	jah
3.3	ei, ei ole infot, et oli ilma rendituluta KVI-sid	ei ole asjakohane - pooleliolev ehitus	ei, ei ole infot, et oli ilma rendituluta KVI-sid
4			
4.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane - pooleliolev ehitus	lineaarne
4.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane - pooleliolev ehitus	jah
4.3	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane - pooleliolev ehitus	jah
4.4	ei ole asjakohane	avalikustatud, et õiglane väärtus ei erine oluliselt bilansilisest väärtusest	jah
4.4.1	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
4.4.2	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
5			
5.1	diskonteeritud rahavoogude meetod ja turumeetod	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
5.2	jah	ei ole asjakohane	ei ole asjakohane
6	jah 3. tase	ei ole asjakohane	jah 3. tase

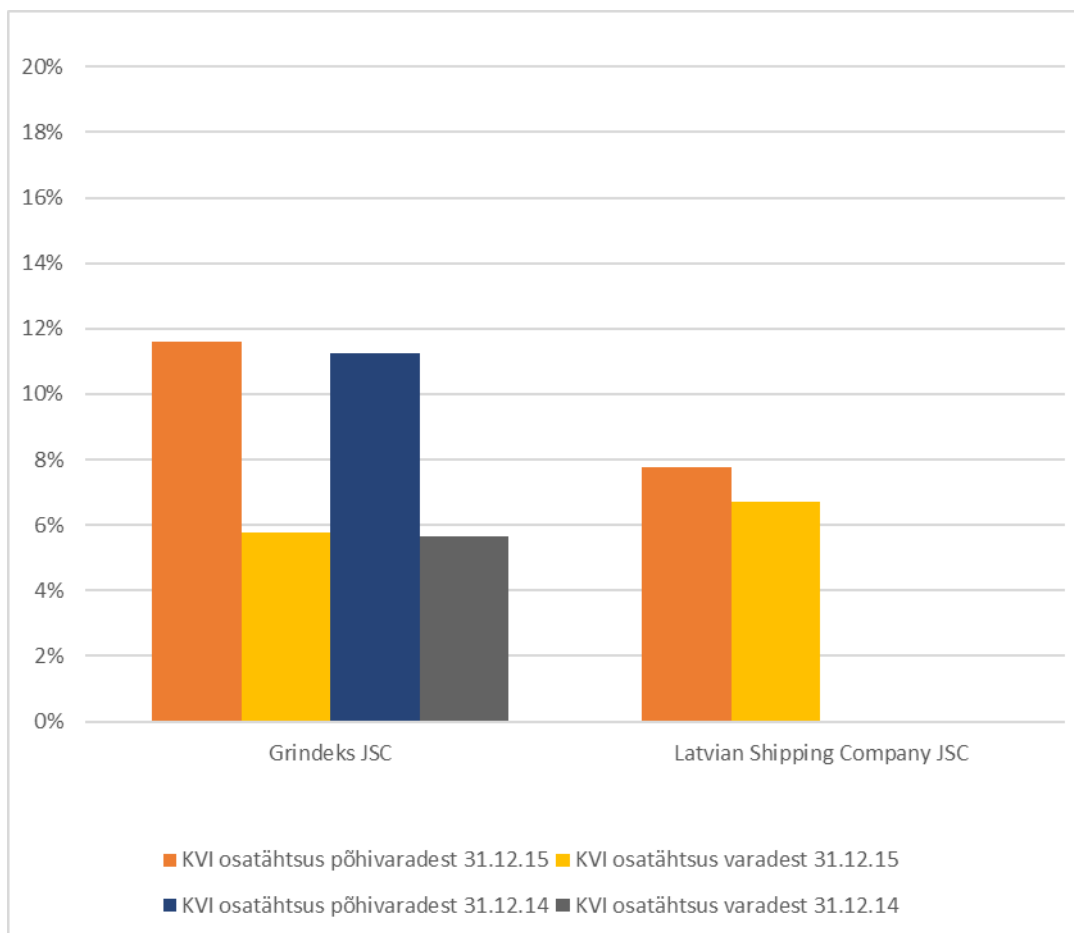
Allikas: Autori koostatud konsolideeritud majandusaasta 2015-2016 aruannete ja lisa 2 oleva küsimustiku põhjal

Lisa 5. Eesti majandusüksuste KVI osatähtsused põhivaradest ja varade kogumahust



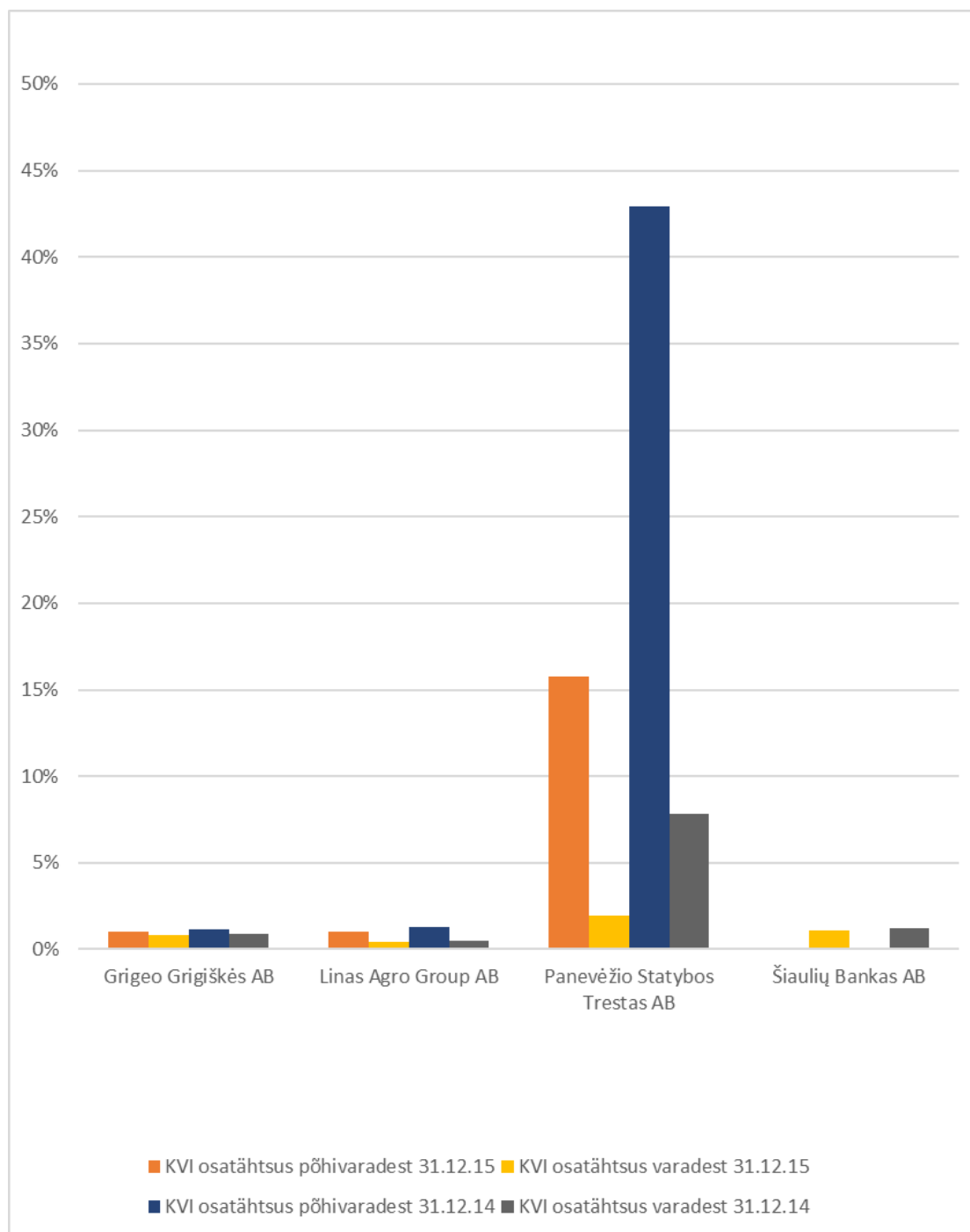
Allikas: Autori koostatud lisa 3 põhjal

Lisa 6. Läti majandusüksuste KVI osatähtsused põhivaradest ja varade kogumahust



Allikas: Autori koostatud lisa 3 põhjal

Lisa 7. Leedu majandusüksuste KVI osatähtsused põhivaradest ja varade kogumahust



Allikas: Autori koostatud lisa 3 põhjal

Lisa 8. Eesti ettevõtete varade, põhivarade ja KVI koondandmed

Aasta lõpul	Ettevõtete arv	Varad kokku EUR tuhandetes	Põhivara EUR tuhandetes	KVI EUR tuhandetes
2005	42 225	26 452 607	15 396 964	2 025 742
2006	47 507	32 775 740	18 506 701	2 962 165
2007	53 012	40 210 405	22 757 906	4 138 563
2008	55 653	43 343 468	26 257 044	4 231 578
2009	56 095	45 253 278	28 487 751	6 001 887
2010	58 347	49 032 962	31 062 759	6 385 351
2011	61 983	51 439 761	31 730 291	7 248 042
2012	66 063	56 131 986	33 931 855	7 602 413
2013	71 171	60 300 881	37 658 564	9 041 373
2014	73 472	62 643 109	38 693 768	8 874 879
2015	78 624	67 267 944	42 937 964	9 562 988

Allikas: Statistikaameti andmebaas EM009: ettevõtete vara, kohustused ja omakapital

Lisa 9. Avalikustamise nõuded täitnud valimi KVI osatähtsus varade kogumahust

Riik	Majandusüksus	KVI osatähtsus varadest 31.12.15	KVI osatähtsus varadest 31.12.14
Eesti	Arco Vara AS	39%	43%
Eesti	Harju Elekter AS	20%	17%
Läti	Latvian Shipping Company JSC	7%	0%
Leedu	Linas Agro Group AB	0%	0%
Eesti	Merko Ehitus AS	2%	2%
Eesti	Nordecon AS	5%	4%
Eesti	Olympic Entertainment Group AS	0%	0%
Eesti	Skano Group AS	3%	3%
Eesti	Tallinna Kaubamaja Grupp AS	13%	1%
Leedu	TEO LT AB	1%	1%

Allikas: Autori koostatud lisade 3 ja 4 põhjal

Lisa 10. Valim reastatuna 31.12.15 varade kogumahu järgi

Majandusüksus	Riik	Õiglane väärtus	Varad kokku EUR tuhandetes 31.12.15	Varad kokku EUR tuhandetes 31.12.14
Šiaulių Bankas AB	Leedu	ei	1 695 040	1 640 009
Tallink Grupp AS	Eesti	jah	1 538 766	1 685 598
Latvian Shipping Company JSC	Läti	ei	383 047	347 431
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	Eesti	jah	347 980	342 907
Linus Agro Group AB	Leedu	ei	332 083	315 710
TEO LT AB	Leedu	ei	286 885	285 193
Merko Ehitus AS	Eesti	ei	211 088	249 250
Olympic Entertainment Group AS	Eesti	jah	162 333	126 231
Grindeks JSC	Läti	jah	157 294	160 007
Grigeo Grigiškės AB	Leedu	ei	105 358	96 226
Nordecon AS	Eesti	jah	89 919	97 458
Harju Elekter AS	Eesti	ei	66 579	69 792
Panevėžio Statybos Trestas AB	Leedu	jah	66 131	77 790
Silvano Fashion Group AS	Eesti	ei	53 635	67 339
Arco Vara AS	Eesti	jah	24 273	27 003
Utenos Trikotažas AB	Leedu	ei	14 554	14 884
Skano Group AS	Eesti	ei	13 262	13 329

Allikas: Autori koostatud lisade 3 ja 4 põhjal