

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Eveliin Sõsa

**2013. AASTAL JÕUSTUNUD RAAMATUPIDAMISE
TOIMKONNA JUHENDITE MUUDATUSTE MÕJU
FINANTSARUANNETELE KINNISVARA KAJASTAMISEL**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: Lektor Monika Nikitina-Kalamäe

Tallinn 2017

Olen koostanud töö iseseisvalt.

Töö koostamisel kasutatud kõikidele teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele on viidatud.

Eveliin Sõsa (allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 142330TABB

Üliõpilase e-posti aadress: eveliin.sqsa@gmail.com

Juhendaja lektor Monika Nikitina-Kalamäe arvamus:

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele.

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsekomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele.

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

ABSTRAKT	5
SISSEJUHATUS	6
1. KINNISVARA OLEMUS	8
1.1 Kinnisvara olemus ning tähtsus majandusele	8
1.2 Kinnisvara mõiste ning omadused	10
2. KINNISVARA KAJASTAMINE EESTIS ENNE JA PEALE AASTAL 2013 JÕUSTUNUD MUUDATUSI.....	12
2.1 Raamatupidamise areng ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite rakendamine Eestis	12
2.2 Kinnisvara kajastamine	14
3. KINNISVARA ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUTMISE MÕJU FINANTSARUANNETELE	23
3.1 Arvestuspõhimõtete muutmise mõju uuringu metoodika	23
3.2 Eesti finantsaruandluse standardi muudatuste mõju ettevõtte finantsaruannetele ja põhilistele finantssuhtarvudele kinnisvaraobjekti kajastamisel	24
3.3 Kinnisvara kajastamist reguleerivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatuste mõju finantstulemustele	30
KOKKUVÕTE	33
VIIDATUD ALLIKAD	36
SUMMARY	39
LISAD	41
Lisa 1. Eesti hea raamatupidamistava 2003. aastal	41
Lisa 2. Finantssuhtarvude valemid	42

Lisa 3. Bilansi muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist varude soetusmaksumusest (eurodes).....	43
Lisa 4. Kasumiaruande muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist varude soetusmaksumusest (eurodes).....	44
Lisa 5. Bilansi muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist materiaalse põhivara soetusmaksumusest (eurodes).....	45
Lisa 6. Kasumiaruande muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist materiaalse põhivara soetusmaksumusest (eurodes).....	46
Lisa 7. Bilansi muutus pärast müügiootel põhivara kontseptsiooni kadumist (eurodes).....	47
Lisa 8. Kasumiaruande muutus pärast müügiootel põhivara kontseptsiooni kadumist (eurodes)	48
Lisa 9. Bilansi muutus pärast ümberklassifitseerimist materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks (eurodes).....	49
Lisa 10. Kasumiaruande muutus pärast ümberklassifitseerimist põhivarast kinnisvarainvesteeringuks (eurodes).....	50
Lisa 11. Bilansi muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades edasiulatuvat meetodit (eurodes).....	51
Lisa 12. Kasumiaruande muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades edasiulatuvat meetodit (eurodes).....	52
Lisa 13. Bilansi muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades tagasiulatuvat meetodit (eurodes).....	53
Lisa 14. Kasumiaruande muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades tagasiulatuvat meetodit (eurodes).....	54

ABSTRAKT

Töö pealkiri on: 2013. aastal jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatuste mõju finantsaruannetele kinnisvara kajastamisel

Alates 2013. aastast Eesti finantsaruandluse standard hakkas lähtuma IFRS for SME-l. Kõige rohkem muudatusi seoses üleminekuga IFRS-ist IFRS for SME-l võib näha Raamatupidamise Toimkonna juhendites (RTJ) kinnisvaraobjekti arvestuspõhimõtetes.

Sõltuvalt kasutuseesmärkidest võib kinnisvaraobjekti bilansis kajastada kolmel viisil. Ettevõtte võib klassifitseerida kinnisvara kas varu, materiaalse põhivara või kinnisvarainvesteeringuna ning neid liike käsitletakse RTJ-ides 4,5 ja 6.

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärk oli välja tuua kinnisvaraobjektide kajastamisega seotud muudatused Raamatupidamise Toimkonna juhendites alates 2013. aastast ning välja selgitada muudatuste mõju ettevõtte finantstulemustele. Töös kasutati sekundaaranalüüsi meetodit kolme juhendi võrdlemiseks ning näite andmeid majandusaasta finantsnäitajad. Selle põhjal analüüsiti muudatuste mõju olulistele finantsnäitajatele.

Uuringu tulemusena jõudis autor järeldusele, et kõik toimunud muutused kinnisvaraobjekti kajastamise arvestuspõhimõtetes mõjutavad ettevõtete finantstulemusi. Oluline positiivne mõju finantsaruandele ilmnes laenukasutuse seotud muutuste puhul, kui kinnisvaraobjekt on kajastatud varuna ja materiaalse põhivarana. Võrreldes kinnisvarainvesteeringu kajastamise muudatustega on materiaalse põhivara juhendis teiste muutuse mõju finantstulemusele on väike.

Võtmesõnad: kinnisvaraobjekt, varud, materiaalne põhivara, kinnisvarainvesteering, IFRS, IFRS for SME, Eesti finantsaruandluse standard, sekundaaranalüüs, finantstulemus.

SISSEJUHATUS

Paljudel ettevõtetel on vähemalt üks kinnisvaraobjekt, mida ta kasutab vastavalt oma vajadustele. Sõltuvalt ettevõttest ja selle plaanidest võib kinnisvara kajastamine finantsaruannetes olla erinev. Kinnisvaraobjekti saab kajastada kas varuna, materiaalse põhivarana või kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvaraobjektide kajastamine sõltub vara kasutuseesmärkidest ja seejärel peab lähtuma vastavast Raamatupidamise Toimkonna juhendist (RTJ).

Aastate jooksul on RTJ-ides tehtud mitmeid täiendusi ja muudatusi, mille peamiseks põhjuseks on alusdokumentide muutumine ning see omakorda mõjutas kinnisvaraobjektide kajastamist. Aastal 2002 võeti vastu kehtiv raamatupidamise seadus ja jõustati RTJ-id, mis lähtusid rahvusvahelistest finantsaruandlus standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*). Aastal 2013 toimus RTJ-ide üleminek IFRS-ilt väike- ja keskmise suurusega ettevõtete rahvusvahelisele finantsaruandlusstandardile (*International Financial Reporting Standards for Small and Medium-Sized Entities - IFRS for SME*). Võrreldes omavahel IFRS-i ja IFRS for SME-d võib täheldada, et arvestuspõhimõtted ja definitsioonid on kohati erinevad.

Autor otsustas analüüsida RTJ-e, mis on jõustunud alates 2013. aastast, kuna varasematel aastatel jõustunud juhendite muudatused olid väheolulised ja ei sisaldanud arvestuspõhimõtete muutumist. Eelkõige on aktuaalne kinnisvaraobjektide kajastamise arvestuspõhimõtete muutuste uurimine, kuna aastate jooksul on just selles valdkonnas tehtud mitmeid muudatusi ja täiendusi.

Bakalaureusetöö eesmärk on välja tuua kinnisvaraobjektide kajastamisega seotud muudatused alates 2013. aastast ning välja selgitada muudatuste mõju ettevõtte finantstulemustele.

Eesmärgi täitmiseks püstitab autor järgnevad uurimisülesanded:

- 1) Tuua välja kinnisvara olulisus majandusele ja erinevad kinnisvara liigid.

- 2) Tuua välja kinnisvaraobjektide kajastamise erinevused IFRS-il põhineva kuni 2013. aastani kehtinud RTJ-ide ja alates 2013. aastast kehtivate RTJ-ide, mis põhinevad IFRS for SME-1, vahel.
- 3) Analüüsida 2013. aastast kehtivad erinevaid arvestuspõhimõtteid ja tehtud muudatuste mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Bakalaureusetöö koosneb kolmest osast. Esimene osa kirjeldab kinnisvara olemust ja on toodud välja selle olulisust ning erinevad omadused.

Teises osas enne kinnisvara kajastamise käsitlemist, kirjeldatakse, millistele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele baseerus Eesti finantsaruandluse standard aastate jooksul. Pärast seda kirjeldatakse esialgselt kinnisvaraobjekti kajastamise võimalusi Eesti finantsaruannetes kuni 2013. aastani ja tänapäeval, eeldades, et ettevõtte koostab oma aruandeid vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Kuna töös kasutatakse ühe ja sama Raamatupidamise Toimkonna juhendi mitut redaktsiooni, siis edaspidi viidetes tuuakse välja redaktsiooni jõustumise aasta. Samuti tuuakse välja kõige suuremad muutused kahe Raamatupidamise Toimkonna juhendi vahel. Leitud muutuste abil selgitakse nende mõju finantstulemusele.

Viimases osas vaadeldakse suurimate muudatuste mõju finantstulemustele kasutades näite andmeid majandusaasta finantsnäitajaid. Järgneb arutelu töö tulemuste üle.

1. KINNISVARA OLEMUS

1.1 Kinnisvara olemus ning tähtsus majandusele

Ülemaailmses majanduses, kus võidujooks enama ja parema järele edeneb rekordkiirusega, on kinnisvaral domineeriv roll. Majandusliku suuruse ja finantsvolatiilsuse kombinatsioon muudavad kinnisvara majanduslikuks teguriks, mis võib ergutada ja takistada majanduslikku edu nii mikro- kui ka makrotasemel. (Brounen, 2003)

Kinnisvara üldmõistena kirjeldab ehituskeskkonda, millel on oluline roll Euroopa majanduses, ühiskonnas ja keskkonnas. Äritegevus ja ühiskond ei saa toimida ärikinnisvara teenusteta, kaasa arvatud ametiasutuste, kaupluste, vabrikute, elamumajanduse ja paljude muude kinnisvara vormideta. (Real..., 2012)

Omandisuhetele põhinevad tegevused on väga mitmekülgsed ja hõlmavad lisaks kinnisvara haldamisele ka planeerimist, rahastamist ja ehitustegevust, hindamist, kinnisvarahooldust, samuti nõustamist ja maakleriteenuseid. Kinnisvarasektoril on suurem majanduslik tähtsus kui teistel sektoritel, sellistel nagu autotööstus või tervishoiusektor. See annab peamise panuse SKP-sse Euroopa Liidus ja tagab edenemise ja töökohad. Eurostati andmete kohaselt panustas kinnisvarasektor 2014. aastal umbes 10% Euroopa majandusest. (ECONOMY..., 2017)

Kaubanduskinnisvara sektor annab ja haldab taristut, mis on vajalik ettevõtlusele jõudsaks kasvuks. Seepärast on see tööhõive ja majandusliku kasvu põhiline allikas, ning peamine panustaja, mis kõnetab tänapäeval kahte kriitilist väljakutset: anda kasvava linnaelanikkonna jaoks elavaid, võimekaid ja toimivaid suurlinnu ning vähendada tehiskeskonna jalajälge. (Ibid.)

Nagu eespool mainitud, on kinnisvarasektor üks tähtsamaid majandusharusid. Kinnisvara taskukohasusel, rendihindadel ja nende muutumisel on otsene mõju kinnisvaraomanike ja rentnike rikkusele ning nende tarbimiskuludele. Seepärast ei jälgi üksnes eramajapidamised, mis soovivad muuta oma elamumajanduse olukorda või

kavandavad investeeringuid, hoolikalt rentide ja kinnisvarahindade arengut, vaid ka aina enam keskpangad. Eluasemehinnad on kriitiline tegur tarbimiskulutustes ja mängivad tähtsat osa hindade arengus. (ECONOMY..., 2017)

Siiski on viimastel aastatel keskpankade huvi kinnisvaraturgudel läinud kaugemale otsesest mõjust inflatsioonimääradele. Peaaegu kõik suuremad institutsioonid nagu Euroopa Keskpank, Rahvusvaheline Valuutafond ja Euroopa Komisjon on keskendunud kinnisvarahindade ja nende mõjutegurite dünaamikale. Uurijad ja poliitikud arvavad aina enam, et kinnisvaraturud mängivad otsustavat osa rahapoliitika ajendite edastamises. Peamistel muutustel intressimäärades võib olla vahetu mõju majandusele kinnisvarahindade kaudu ja need võivad mõjutada või algatada majanduskasvu või –langust. (Ibid.)

Protsessi, läbi mille investeerib, arendab, toetab ja hooldab tehiskeskonda ning teenindab oma kliente Euroopa kinnisvarasektori, tõhusus on poliitikakujundajatele üliolulise tähtsusega. Olgugi et paljud tegurid mõjutavad Euroopa kodanike ja majanduse heaolu, tagab toimiv kinnisvarasektor põhiplatvormi neile kõikidele teistele teguritele, et edastada nende täispotentsiaali, ja Euroopa majandusele jõudsaks kasvuks ning konkurentsivõimeliseks jäämiseks. (Real..., 2012)

Ühest küljest eksisteerib tähtis seos kinnisvara ja kinnisvarasse suunduvate kapitalivoogude, ning teisest küljest majandusliku stabiilsuse vahel. Peale oluliste rahasummade laenamise kinnisvaraärisse tuginevad Euroopa pangad kinnisvaratagatisele, et vähendada oma paljude majapidamis- ja kommerts-laenude riske. Kinnisvara garanteerib rahastamist ja on majandusliku stabiilsuse tähtis koostisosa. (Ibid.)

Investeeringud kinnisvarasse mängivad era- ja majanduslikele investoritele tähtsat osa. Ent sama hästi kui kinnisvaratööstusel on mõju finantsturgudele, samuti sõltub see suuresti kapitalimahukast sektorist. Laenu saamise võimalus on määrav selleks, et garanteerida investeeringuid kinnisvarasse. Pangandussektor on endiselt kinnisvaratööstusele kõige tähtsam laenuandja. Siiski on finantskriisi ja kasvavate regulatiivsete pangandusnõuete tõttu alternatiivsed finantsmudelid, kaasa arvatud kinnisvara võlatooded, muutunud nii projektiarendajatele ja investoritele üha tähtsamaks kui ka turvalise tagatise allikaks. (Ibid.)

1.2 Kinnisvara mõiste ning omadused

Kinnisvara ehk kinnisomand on maa ja selle parendamine, ning õigused seda kasutada. Sageli mõeldakse maast kui ainult maa pinnakihist. Sellest mõistest arusaamine on tähtis, sest kui saadakse konkreetne maatükk, on ühel üksikisikul õigus kasutada selle pinda, teisel isikul õigus puurida või kaevandada selle pinna all ja siiski kolmandal isikul õigus kasutada õhuruumi selle kohal. (Jacobus, 2009)

Ükskõik millist asja, mis on paigaldatud maale kavatsusega olla alaline, peetakse maa osaks ja seetõttu kinnisvaraks. Seega majad, koolid, vabrikud, torustikud ja maastikukujundus on kinnisvara. Rühmana on need täiendused, sest nad täiendavad või arendavad maad. (Ibid.)

Kinnisvaral on mitu unikaalset omadust, mis mõjutavad selle väärtust. Need on majanduslikud omadused ja füüsilised omadused. (McGiveron, 2007)

Kinnisvara on materiaalne vara. Võimalus siduda lahti laenaja maksevõime vara hindamisest on kinnisvara rahastamise jaoks ülioluline, ning on vanima kinnisvara rahastamise tööriista – hüpoteegi –põhiidee. (Breuer *et al* 2012)

Teine kinnisvara iseloomulik omadus on selle jagamatus. Kui keegi üksnes kaalutleb kinnisvara otseinvesteeringuid, sisaldab kinnisvara ost ja/või arendamine alati suurt investeeringusummat ja võib seetõttu vajada arvukaid rahastamisallikaid. (Ibid.)

Kolmandaks kinnisvara ei saa teisaldada, seetõttu on see liikumatu. Isegi kui maapinnast eemaldatakse muld, jääb alati alles osa planeedi Maa pinnast. Siinkohal on tähtis märkida, kuidas selline füüsiline tunnus mõjutab kinnisvaraseadusi ja –turgu. Maa liikumatus on põhjus, miks on kinnisvaraseadused ja –turud loomult lokaalsed. (Ibid.)

Neljas tähtis kinnisvara omadus on iga kinnisvarauksuse heterogeensus. Isegi kaks identset ehitist pole täiesti sarnased, kuna need on alati ehitatud erinevatele kruntidele. Enamgi, kinnisvaraturud on väga killustatud võrreldes näiteks aktsiaturuga. Pika arendamisprotsessi ja ehituse pika elutsükli tõttu ei ole kinnisvara üksnes üsna paindumatu muutustele turu nõudluses, vaid ka peetakse seda üpris riskantseks investeeringuks kinnisvara väärtust mõjutavate arvukate tegurite tõttu. Seoses kinnisvaraga võib riskiliike jagada süstemaatiliseks ja mittesüstemaatiliseks riskideks, samal ajal, kui mittesüstemaatilise riski kategooriad on isegi suuremad ja neid võib jagada asukohariskiks (makro ja mikro vaatenurgast) ja objektiriskiks (näiteks kolimiskulud ja vaba elamispinna risk juba olemasoleva kinnisvara suhtes või saasterisk ja ehitise vastuvõtmise risk projekti arendamises). (Breuer *et al* 2012)

Analüüsid kinnisvara erilisi tunnuseid, ilmneb, et kinnisvara heterogeensuse ja liikumatuse tõttu peab iga objekti analüüsima ja hindama eraldi, et määrata kindlaks selle õige hind. (Breuer *et al* 2012)

2. KINNISVARA KAJASTAMINE EESTIS ENNE JA PEALE AASTAL 2013 JÕUSTUNUD MUUDATUSI

2.1 Raamatupidamise areng ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite rakendamine Eestis

Võrreldes mõne teise Euroopa riigiga on Eesti finantsaruandluse standardil suhteliselt lühike ajalugu. Pärast NSVL (Nõukogude Liidu) kokkuvarisemist muudeti Eesti majanduslik süsteem plaanimajanduselt ümber turumajandusele, mis tõi kaasa olulised juriidilised ja institutsioonilised muudatused regulatsioonides. (L. Alver *et al* 2016)

Eesti raamatupidamissüsteemi periodiseerimiseks on selles protsessis eristanud kolm etappi (Haldma, 2003):

- 1) sissejuhatav (1990–1994);
- 2) süsteemi loomise etapp (1995 - 2002);
- 3) süsteemi arendamise etapp (alates 2003. aastast).

Käesolevas töös analüüsitakse muutusi lähiaastate jooksul, vaadatakse konkreetsemalt just viimast etappi. Eesti raamatupidamisreformi kolmas samm korraldati kasutades Raamatupidamise seadust (RPS-i), mis võeti vastu 2002. aasta novembris ja Eesti finantsaruandluse standard. Mõlemad jõustusid 1. jaanuaril 2003. (Ibid.)

Eesti Raamatupidamise Toimkond (ERT) kirjutas enamiku oma standarditest 2002. aasta lõpuks ümber ning viis need vastavusse Euroopa Liidu (EL) 7. direktiiviga ja IFRS-iga. Tol ajal olid kasutusel 17 RTJ-i, mis on esitatud lisas 1. Eesti finantsaruandluse standard oli tegelikult IFRS-i lihtsustatud ja lühendatud kokkuvõte, mis oli IFRS-i standardite vastavate punktidega ristviidatud ja keskendus valdkondadele, mis olid Eesti ettevõtete jaoks olulisemad (Changes..., 2016). IFRS on väiksemale ettevõttele liiga keeruline ja kindlasti on sobivam ettevõttele, mis vastab täielikult avalikku huvi üksuse kriteeriumitele (Muudatused..., 2012).

Uuendused raamatupidamise seaduses tõi Eesti raamatupidamise õigusakti rahvusvahelistele standarditele lähemale, kuid aitas samuti kaasa ka majanduskeskkonna paremale korraldatusele. Raamatupidamise regulatsioonide muudatus riiklikul tasandil tõi riigis kaasa tervikliku raamatupidamissektori reformimise (Tikk, 2010). 2002. aastal vastuvõetud RPS võimaldab valida kahe raamatupidamistava – IFRS-i, mille on väljaandnud rahvusvaheliste arvestusstandardite nõukogu (*International Accounting Standard Board – IASB*) ja Eesti finantsaruandluse standardi vahel. Börsil Noteeritud ettevõtetele ja finantsasutustele muutus IFRS-i kasutamine kohustuslikuks. Seda rakendades oli Eesti üks esimesi Euroopa riike, mis võimaldas IFRS-i kasutamist kõigile ettevõtetele nii konsolideeritud kui ka eraldiseisvatele aruannetele. Kuigi kõigil ettevõtetel on lubatud IFRS-i kasutada, siis on seda võimalust kasutanud vaid väike hulk ettevõtteid. (Changes..., 2016)

Peamised uue RPS-i ja RTJ-i omadused olid järgmised (Haldma, 2003):

- selge IFRS-ile orienteeritus;
- RPSi 17. peatükk täpsustab, et raamatupidamismeetodid ja teabe (finantsaruannete) esitamine peavad põhinema ühel järgnevatest raamatupidamise põhimõtetest kas Eesti üldiselt aktsepteeritud raamatupidamispõhimõtetal või Rahvusvahelise finantsaruandluse standarditel;
- Eesti hea raamatupidamistava pidi põhinema IFRS-il;
- ulatuse laienemine, ehk RPS ja RTJ-id võetakse kasutusele valitsusasutustes.

Rahvusvaheliste standardite sage muutmine oli põhjustanud kasutajate seas suurt pahameelt, mistõttu Rahvusvaheline Arvestusstandardite Nõukogu (IASB) tegi avalduse, milles lubati Rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites enne 2009. aastat suuri muudatusi mitte teha. EL survet antud avaldusele ei saa alahinnata, sest EL näitas IFRS-ide tihedate muudatuste suhtes üles selget rahulolematust. Kohalikud dokumendid ühildusid IFRS-iga ning muudatused IFRS-is oleks toonud seega kaasa muudatused kohalikes dokumentides. Spetsialistide küsitluse kohaselt tekitasid sagedased seaduste muudatused/parandused kasutajates segadust ja võisid õigussüsteemi suhtes usaldamatust põhjustada. Oleks parem, kui normdokumentiga töötataks kauem ja põhjalikumalt, et projekte ja ettepanekuid arutataks ning alles seejärel muudatusi läbi viidaks. Samas üldiselt pidasid kasutajad Eesti raamatupidamissüsteemi rahuldavaks. (Tikk, 2010)

Vahemikus 2004–2012 oli Eesti hea raamatupidamistaval kaks põhilisemat muudatuste lainet (2005. ja 2009. aastal), mil mitmed RTJ-id muudeti nii, et nad oleksid

kooskõlas IFRS-i arengutega. Lisaks leidsid mõned muudatused aset ka vahepealsetel aastatel. Aastal 2009 avaldas IASB IFRS-i väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele (IFRS for SME), mis pidi vastama nende üksuste vajadustele, kes ei oma avalikku vastutust ja avaldavad üldotstarbelisi finantsaruandeid välistele kasutajatele. IASB eesmärk oli muuta väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele mõeldud IFRS-i võimalikult harva, vastupidiselt „täielikule“ IFRS-ile, mis pidevalt areneb. Kokkuvõttes võib öelda, et ERT otsustas, et IFRS for SME annab suunistele lihtsama ja stabiilsema aluse ettevõttele. (Changes..., 2016)

Sellest tulenevalt võeti kasutusele uus Eesti hea raamatupidamistava 2013. aastal ning terve RTJ-ide kogumik kooskõlastati „täieliku“ IFRS-i asemel väikeste ja keskmise suurusega ettevõtetele mõeldud IFRS-iga. IFRS for SME-l on arvestuspõhimõtted lihtsustatud, finantsaruannete lisades on vähendatud nõudeid avalikustavale informatsioonile, vähendatud esimese kasutusvõttu reegleid (Luiga, 2011). Eesti Raamatupidamise Toimkond (ERT) otsustas, et IFRS for SME oleks Eesti heale raamatupidamistavale parem raamistik kui „täielik“ IFRS, sest enamik Eesti ettevõtetest on väikesed või keskmise suurusega. (Ibid.)

IFRS-ide rakendamine Eesti hea raamatupidamistava kujul on Eestis olnud sujuv ja edukas. Selle põhjuseks on asjaolu, et majanduse ümberkujundamine plaanimajanduselt turumajandusele tõi regulatsioonides kaasa olulised juriidilised ja institutsioonilised muudatused, eriti raamatupidamiseeskirjades, ning tõi kaasa uue raamatupidamiskeskonna arengu. (L. Alver *et al* 2016)

Üldiselt on Eesti raamatupidamise, finantsaruandluse ja auditeerimise valdkonnas teinud märkimisväärseid edusamme. Seda mitte ainult omataoliste plaanimajanduselt turumajandusele siirdunud riikidega võrreldes vaid ka globaalses mõistes. Eesti raamatupidamise, finantsaruandluse ja auditeerimise eeskirjad on kooskõlas parimate rahvusvaheliste tavadega. Eesti edu tõendab 24. positsioon 2014.–2015. aasta globaalse konkurentsivõime aruandes auditeerimise ja aruandluse valdkonna standardite tugevuses. (Ibid.)

2.2 Kinnisvara kajastamine

Kinnisvaraobjekt on vara, mis kajastatakse ettevõtete bilansis sõltuvalt objekti kasutuseesmärgist. Vara saab olla kas käibevara või põhivara. „Käibevara – raha ja raha ekvivalendid ning nõuded, mis muutuvad majandustegevuses rahaks“ (Kodasma, 2006).

Käibevara üheks komponendiks on varud. „Varud on varad: (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus; (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus; (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel“ (RTJ 4 2016, §6). Kinnisvara puhul varude hulka võib klassifitseerida objektid, mida ettevõtte hoiab edasimüügiks. Kui kinnisvaraobjekt ei sobi käibevara definitsiooniga siis ta on põhivara. „Põhivara – vara, mida kasutatakse majandustegevuses pikema aja jooksul, tavaliselt üle ühe aasta“ (Kodasma, 2006), saab olla kas materiaalne põhivara või kinnisvarainvesteering. Materiaalseks põhivaraks nimetatakse sellist materiaalsel vara, mida kasutatakse äriühingu põhitegevuses üle ühe aasta. Juhul kui kinnisvaraobjekt on ostetud või ehitatud endale, klassifitseeritakse see materiaalseks põhivaraks. Materiaalsel põhivara saab kajastada ka kinnisvarainvesteeringuna. Mõningatel juhtudel (näiteks siis, kui põhivara oli soetatud edasimüügiks) peab maad ning hoonet klassifitseerima kinnisvarainvesteeringuteks, mitte materiaalseks põhivaraks. Kinnisvarainvesteering on selline kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte ei kasuta enda igapäevase majandustegevuses, vaid kasutab renditulu teenimiseks, objekti väärtuse suurendamiseks või korruga mõlemal eesmärgil (RTJ 6 2016, §6).

Kokkuvõtteks, kinnisvaraobjekti kajastamiseks bilansis on kolm võimalust. Ettevõtte kajastab kinnisvara kas varu, materiaalse põhivara või kinnisvarainvesteeringuna. Varude arvestuse põhimõtteid käsitleb RTJ 4, materiaalsel põhivara RTJ 5 ja kinnisvarainvesteeringuid RTJ 6.

Materiaalse põhivara, varu ja kinnisvarainvesteeringute üldised arvestuspõhimõtted ei ole aastate jooksul oluliselt muutunud. Järgnevas tabelis 1 on toodud nende esmane ning edasine kajastamine.

Tabel 1. Eri võimalused kinnisvaraobjekti esmaseks ning edasiseks kajastamiseks

Tegevus	Varu	Materiaalne põhivara	Kinnisvarainvesteering
Esmane arvele võtmine	soetusmaksumuses	soetusmaksumuses	soetusmaksumuses
Edasine kajastamine	soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses	soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused	soetusmaksumuses või õiglase väärtuse meetodil

Allikas: Autori koostatud RTJ 4 2016 § 8,19, RTJ 5 2016 §13,21 ja RTJ 6 2016 § 12, 15 alusel

Varuna kajastatav kinnisvaraobjekt võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tootmis- ja ostukulutusi ning muid kulutusi. Tootmiskulutused sisaldavad toormaterjali ja pakendi maksumust, tavapäraseid tootmiskadusid, amortisatsiooni, tooraine ja lõpetamata toodangu ladustamise kulutusi, tootmisjuhi palku, ning ostukulutused on näiteks tollimakseid. Muud kulutused hõlmavad selliseid kulutusi, mis on vajalikud selleks, et kasutada vara vajalikus asukohas ja vastavas seisundis, näiteks laenukasutuse kulutused. (RTJ 4 2016, §8-10)

Materiaalse põhivara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest ning vara võimaliku tulevase demonteerimisega ja asukoha taastamisega seotud kulutused. Otsesteks soetamiskulutusteks loetakse kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta, projekteerimis- ja muud sarnased tasud, vara valmistamisega seoses töötajatele makstud palk ja sellest tasutud maksud, vara valmistamiseks seoses kasutatud materjalid ja töövahendid (kaasa arvatud valmistamisel kasutatud põhivara amortisatsioon), transpordikulud vara viimiseks tööasukohta; vara asukoha ettevalmistamise ja installeerimisega seotud kulutused, vara testimisega seotud kulutused (miinus testimise käigus valmistatud toodete müügist saadud tulu), ja vara soetamisega otseselt seotud teenustasud (näiteks notaritasud, riigilõivud). (RTJ 5 2016, §13-14)

Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumus sisaldab kulutusi, ilma milleta oleks võimatu ostutehingut sooritada. Näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajate tasud jne. Kui tulevikus tehakse antud objektile lisainvesteeringuid, võib tehtud kulutused soetusmaksumusele lisada ainult siis, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele. Vastasel korral kajastatakse need perioodikuludena. (RTJ 6 2016, §12,13,28)

Varu ja materiaalse põhivara soetusmaksumusse võib lisada laenukasutuse kulutused kui objekti valmimine võtab kauem aega ja valmimist finantseeriti võõrkapitaliga. (RTJ 4 2009, §11). Lähtudes RTJ-dest on varu ja põhivara laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine võimalused on ühesugused. Tabelis 2 uuritakse lähemalt, kuidas laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimise võimalus juhendite eri redaktsioonide järgi muutub.

Tabel 2. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimise tingimused

2009. aastal	2013. aastal	2016. aastal
Varude valmistamiseks on vajalik pikem ajaperiood ja tootmist finantseeritakse laenu või muu intressikandva võõrkapitaliga	Varude soetusmaksumusse ei arvestata.	Varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Allikas: Autori koostatud RTJ 4 2009, § 9, RTJ 4 2012, §9 ja RTJ 4 2016, § 9 alusel

RTJ 4 puhul on kõige suurem muudatus seotud laenukasutuse kulutusega. Laenukasutuse kulutusi ei olnud lubatud arvestada varude soetusmaksumusse alates 2013. aastast kuni 2016 aastani. Alates 2016. aastast on jälle lubatud laenukasutuse kulutuste lisamine soetusmaksumusele. Võrreldes 2013. aastani kehtinud juhendiga ei ole laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimise kord muutunud, kuid lisatud on täiendav nõue. Laenukasutuse kulutused kapitaliseeritakse, kui neil on oluline mõju soetusmaksumusele ja varusid valmistatakse pikema perioodi jooksul. Laenukulutuste arvestatakse osana varude soetusmaksumusest vastavalt juhendi RTJ 5 „Materiaalne ja immateriaalne põhivara“

paragrahvidele 16A-16B. Tabelis 3 on välja toodud laenukulutuste lisamise võimalused erinevatel aastatel.

Tabel 3. Laenukasutuse kulutuste lisamine soetusmaksumusse materiaalse põhivara ja varude puhul

Kapitaliseerimine	2009. aastal	2013. aastal	2016. aastal
Alates hetkest	laenukasutuse kulutused on tekkinud ning vara valmistamist on alustatud	põhivarade soetusmaksumusse ei kapitaliseerita	on tekkinud nii varaobjekti valmistamisega kaasnevad vältimatud laenukasutuse kulutused kui ka kulutused vara valmistamiseks.
Lõpeb	vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.		vara on valmis või selle valmistamine on peatatud.

Allikas: Autori koostatud RTJ 5 2009, § 17, RTJ 5 2012, §16 ja RTJ 5 2016, § 16 alusel

Vastavalt RTJ-ile 5, mis jõustus 2013. aastal, ei lubatud põhivara soetusmaksumuses kapitaliseerida laenuintresse. Samuti on paragrahvis 16 toodud nende kulutuste näited, mida ei saa kapitaliseerida, nagu näiteks uue ehituse avamisega seotud kulutused, uute toodete või teenuste tutvustamise kulutused, kulutused mis on suunatud äritegevuse laiendamisele uues asukohas ja põhivaraga seotud üldkulud.

Alates 2016. aastast on laenukasutuse kulutused lubatud kapitaliseerida põhivara soetusmaksumuses. 2016. aastal jõustunud RTJ 5 paragrahvi 16 on lisatud punktid A ja B. Paragrahv 16A lubab laenukasutuse kulutused kapitaliseerida teatud tingimustel. Otseselt objekti valmimisega seotud laenukasutuse kulutused võib kapitaliseerida sama objekti soetusmaksumuses juhul, kui põhivara objekt on valmistatud pikema aja jooksul ning seda on finantseeritud laenu abil.

Paragrahvi 16B kohaselt sisaldavad laenukasutuse kulutused intresse varalise objekti valmistamise või ehitamise finantseerimiseks võetud laenudelt, kapitalirendilepingutelt ja muudelt võlainstrumentidelt. Nii varalise objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused kui ka kulutused objekti valmistamiseks on lubatud kapitaliseerida alates sellest ajast, mil need on tekkinud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse objekti valmistamise hetkest. Juhul kui laenukuludel on oluline mõju objekti soetusmaksumusele, võib need kapitaliseerida. Laenukasutuse kulutuste soetusmaksumusele lisamise tingimused, ei ole muutunud, kui võrrelda enne 2013. aastat kehtinud ning alates 2016. aastast kehtima hakanud juhendeid.

Juhendisse, mis muudeti 2016. aastal, on lisatud selgitus selle kohta, miks anti alternatiivne võimalus laenukasutuse kulutuste kajastamiseks, kui see samas ei ole kooskõlas IFRS for SME juhendi-s sätestatuga. Valikuvõimaluse andmist põhjendati ettevõttele antava võimalustega pidada raamatupidamisarvestust kooskõlas IFRS-i põhimõtetega. (RTJ 5 2016 §84)

Kui esmane arvele võtmise põhimõte oli sama kõigil juhtudel, siis edasist kajastamist uurides ilmnevad erinevused. Kõigi liikide puhul on üks või ainus võimalus edasiseks kajastamiseks kasutada soetusmaksumust. Varud kajastatakse kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Soetusmaksumus sisaldab nii ostu kui ka muid kulutusi. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline maksumus müügihinnas, millest on maha arvatud müügikulutused. (RTJ 4 2016 §6, 19)

RTJ-is 6 aastate jooksul tehtud kõige suurem muudatus on see, et 2016. aastal kadus võimalus valida, kas edasine kajastamine toimub õiglases väärtuse meetodil või soetusmaksumuse meetodil. Uue juhendi järgi tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada õiglases väärtuses, võttes arvesse, et see on mõistliku kulu ja pingutusega leitav. Juhul, kui õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega leida, kajastatakse kinnisvaraobjekt soetusmaksumuse meetodil. Mõistliku kulu hindamiseks kaalutakse, kas ettevõtte saadav kasu, on võrreldav rahalise ja ajalise kuluga, mis kaasnes hindamisega, hindamise usaldusväärsuse tagamisega ja kasuga, mida hindamine annab, aruande lugejale. (RTJ 6 2016, §15-16) Tabelis 4 vaadeldakse kinnisvarainvesteeringu edasise kajastamise erinevaid meetodeid.

Tabel 4. Kinnisvarainvesteeringu edasise kajastamise meetodite võrdlus

Meetod	Eelised	Puudused
Õiglase väärtuse meetod	finantsaruannete suurem läbipaistvus ja usaldusväarsus	kinnisvara hindade langemisel võib tekkida vajadus omakapitali suurendamiseks
	kinnisvara hinnatõusu korral suurenevad ettevõtte vara ja omakapital	kulud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel
Soetusmaksumuse meetod	ettevõtte bilanss on vähem tundlik kinnisvaraturu muutustele	finantsaruannetes kirjeldatud kinnisvara väärtus võib olla õiglasest väärtusest oluliselt erinev
	„mõistliku kulu ja pingutuse“ hindamine ei ole vajalik	kinnisvarainvesteeringu väärtus ettevõtte bilansis aja jooksul väheneb
	kinnisvarainvesteeringu väärtuses ei võeta arvesse realiseerimata mitterahalist tulumit	

Allikas: Ansper, 2015

Igal meetodil on eelised ja puudused. Kui ettevõtte kasutab õiglase väärtuse meetodit, on aruanne kolmandatele isikutele paremini mõistetav ja samas on ettevõtte omakapital selle meetodi puhul kinnisvaraturu langedes suure surve all. Õiglase väärtuse meetodi kasutamine sobib väga hästi nendele ettevõtetele, kelle eesmärk on teenida kasumit kinnisvara väärtuse suurenemise kaudu. Soetusmaksumuse meetodit kasutades ei ole ettevõtte bilanss nii tundlik kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutumisele. Kuna soetusmaksumuse meetodi rakendamine muudab finantsaruandeid vähem läbipaistvaks, sobib kasutada antud meetodi juhul, kui peale omaniku ei ole teisi ettevõtte aruannetest huvitatud pooli. (Ansper, 2015)

Kui kasutusel on õiglase väärtuse meetod, kajastatakse kõik kinnisvarainvesteeringud igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses. Sel juhul kajastatakse väärtuse muutusest tekkinud tulum või kadum aruandeperioodi kasumiaruandes ning amortisatsiooni ei arvestata. Turuväärtust peetakse parimaks kinnisvaraväärtuse indikaatoriks. Õiglane väärtus peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul. Juhul kui turg ei ole aktiivne ja kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust on võimatu usaldusväärselt hinnata, kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kui ettevõttel kinnisvaraobjekt on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks ning ta kasutab edasiseks kajastamiseks soetusmaksumuse

meetodit, kasutatakse sama arvestusprintsipi, mida materiaalse põhivara puhul, ainsa erinevustega vara soetusmaksumuse arvestuses. (RTJ 6 2016, §18, 19, 27)

Kui ettevõtte kasutab soetusmaksumuse meetodit, amortiseeritakse materiaalsed põhivara ja kinnisvarainvesteeringut kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Sellist materiaalsed põhivara nagu maa ei amortiseerita. Varasid hakatakse amortiseerima alates hetkest, millal ettevõtte hakkab neid kasutama. Amortisatsioonimeetod on kõikides ettevõtetes erinev, kõige sagedamini kasutatakse lineaarset meetodit. Kulude ja tulude vastandamise printsiibist lähtudes, seisneb amortisatsiooni arvestamise põhiidee vara maksumuse jaotamises nendele perioodidele, mil see vara osaleb tulu teenimisel. Lõppväärtus on rahaline summa, mida on võimalik saada vara müügist sel tingimusel, et vara on samas seisundis ja samas vanuses, nagu ta kõikide eelduste järgi on oma kasuliku eluea lõppedes. Mõnedel juhtudel võib vara lõppväärtuse lugeda nulliks, kui see on ebaoluliselt väike. (RTJ 5 2016, §22-29)

Juhul kui varaobjekti bilansiline jääkmaksumus on suurem kui objekti kaetav väärtus, hinnatakse materiaalse põhivara objekti jääkmaksumus alla kaetavale väärtusele. (RTJ 5 2016, §56)

Kinnisvaraobjekti klassifitseeritakse bilansis ümber siis, kui ettevõtte muudab antud objekti kasutusotstarvet. Näiteks loodetakse tulevikus müüa hoone, mida varem kasutati põhitegevuses. Ümberklassifitseerimise kuupäevast peale hakkavad sellele objektile kehtima arvestusreeglid vastavalt kasutusotstarbele. Selle ettevõtte, kes kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutas soetusmaksumuse meetodit, arvestuspõhimõtetes ei toimu ümberklassifitseerimise tagajärjel mingit muutust. Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel puhul määratakse objektile uus soetusmaksumus, milleks loetakse selle õiglase väärtus ümberklassifitseerimise ajal. Samuti amortiseeritakse kinnisvaraobjekti arvele võtmise kuupäevast, lähtudes objekti majanduslikust elueast. (RTJ 6 2016, § 30-32)

Alates 2013. aastast kajastatakse tekkinud positiivset või negatiivset põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahet kasumiaruandes juhul, kui objekt klassifitseeritakse ümber põhivarast kinnisvarainvesteeringuks (RTJ 6 2016, § 33). Enne 2013. aastat kajastati positiivset vahet omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumina ja negatiivset vahet kajastati kasumiaruandes kuluna (RTJ 6 2009, § 43).

Aastani 2013 klassifitseeriti need varad, mida oli plaanis müüja, müügiotel põhivaraks. Alates aastast 2013 kehtivaks RTJ 5 üheks muutuseks on müügiotel põhivarade

kategooria kadumine. Ettevõttel oli kaks võimalust, kuidas kajastada bilansis müügiotel põhivara: õiglasel väärtuses, millest on mahaarvatud müügikulud või bilansilises jääkmaksumuses. Müügiotel põhivara kajastamine bilansis sõltus sellest, kumb on madalam. Amortisatsioonikulu arvestus peatati pärast ümberklassifitseerimist müügiotel põhivaraks (RTJ 5 2009, § 79-82). Alates 2013. aastast kajastatakse põhivara bilansis ümberklassifitseerimata kuni kasutusest eemaldamiseni, ning amortisatsioonikulu arvestus jätkub (RTJ 5 2012 § 28). Müügiotel põhivara kategooriat RTJ enam ei ole ja esmapilgul jääb mulje, et selle mõju finantsnäitajatele on ebaoluline. Uues juhendis asendab seda peatükk nimetusega „Materiaalse ja immateriaalse põhivara eemaldamine bilansist“, millest lähtudes toimub vara bilansist eemaldamine põhivara müümise hetkel või kui kasutamine ei too ettevõttele majanduslikku kasu.

3. KINNISVARA ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUTMISE MÕJU FINANTSARUANNETELE

3.1 Arvestuspõhimõtete muutmise mõju uuringu metoodika

Käesoleva töö empiiriline osa põhineb sekundaaranalüüsi meetodil. Eelmises peatükis võrreldi kolme erinevat juhendi RTJ 4, 5 ja 6 redaktsioone, mis jõustusid aastatel 2009, 2013 ning mõned muudatused tehti aastal 2016. Sekundaaranalüüsi käigus leidis autor eelpool käsitletud RTJ-ides 4, 5 ja 6 erinevused ning kirjeldas muudatusi arvestusmeetodites.

Pärast olulisemate muudatuste leidmist, analüüsitakse ettevõtte finantsnäitajaid, kasutades näidis majandusaasta aruannet. Seejärel teeb autor järeldused rahandussuhtarvude omavahelise võrdluse põhjal, kasutades ettevõtte bilanssi ja kasumiaruannet ning tehakse arvestused erinevatest arvestuspõhimõtetest lähtudes. Tehtud analüüsi põhjal tuuakse välja, kuidas erinevad arvestuspõhimõtted mõjutavad finantstulemusi.

Analüüsiks on kasutatud järgmiseid finantsuhtarve:

- vara puhasrentaablus (ROA);
- omakapitali puhasrentaablus (ROE);
- maksevõime kordaja;
- likviidsuskordaja;
- müügitulu ärirentaablus;
- müügitulu puhasrentaablus.

Selleks, et uurida, kui palju teenitakse varalt kasumit, arvutakse vara puhasrentaabluse (ROA). ROE näitab, kui palju ettevõtte teenib kasumit aktsionäride investeringult. Üldiselt loetakse, et ROE suhtarv on hea, kui ta on vahemikus 15-20%. Need näitajad aitavad paremini aru saada, kuidas ettevõtte kasutab koguvara ja kui hästi ettevõtte tervikuna korraldab enda tegevust (Loth, 2017). Maksevõime kordaja abil on võimalik teada saada, kuidas ettevõtte suudab käibevaraga katta kogu lühiajalist võlgnevust. Kui näitaja on suur, viitab see

mitteefektiivsele käibevara kasutamisele ettevõttes. Likviidsuskordaja näitab, kuidas ettevõtte suudab täita lühiajalisi kohustisi, kus rohkem kui 0,9 loetakse heaks tulemuseks. Müügitulu ärirentaabluse abil on võimalik välja tuua, kui suur osa müügitulust jääb ettevõtte ärikasumiks. Mida kõrgem on ärirentaabluse suhtarv, seda parem ettevõtte jaoks. Müügitulu puhasrentaablus näitab, mitu protsenti puhaskasumit saab ettevõtte müügitulust. Näitajat loetakse heaks vahemikus 5-10% (Kuidas..., 2014). Töö lisa 2 on esitatud finantsnäitajate suhtarvude leidmiseks kasutatud valemid.

3.2 Eesti finantsaruandluse standardi muudatuste mõju ettevõtte finantsaruannetele ja põhilistele finantssuhtarvudele kinnisvaraobjekti kajastamisel

Esimesena vaadeldakse finantsaruannete muutumist juhul, kui laenukasutuse kulutusi ei kajastata enam pikema perioodi jooksul valmistatava materiaalse põhivara või varu soetusmaksumus. Selleks kasutatakse ettevõtte majandusaasta aruannet, milles kajastus pikema perioodi jooksul valmistatud varaobjekt (hoone), mida plaaniti tulevikus edasi müüa. Antud varaobjekt oli klassifitseeritud varuks ning laenukasutuse kulutused olid 64 102 eurot. Pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvamist võis bilansist (Lisa 3) ja kasumiaruandest (Lisa 4) näha, et vara ja kasum vähenesid ning finantskulud suurenesid selle sama summa võrra. Tabelis 5 on esitatud eespool kirjeldatud muudatuste mõju finantssuhtarvudele.

Tabel 5. Finantssuhtarvude muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvamist varude soetusmaksumus

Suhtarv	Esialgne	Pärast laenukasutuste kulutuste mahaarvamist
Omakapitali puhasrentaablus ROE	9,9%	6,5%
Vara puhasrentaablus ROA	4,6%	2,9%
Müügitulu puhasrentaablus	3,4%	2,1%
Müügitulu ärirentaablus	3,7%	3,7%
Maksevõime kordaja	1,04 korda	0,98 korda
Likviidsuskordaja	0,14 korda	0,14 korda

Allikas: Autori arvutused lisade 3 ja 4 alusel

Tabelist on näha, et ROA, ROE ja müügitulu puhasrentaablus vähenesid oluliselt – rohkem kui ühe kolmandiku võrra. Müügitulu ärirentaablus ja likviidsuskordaja jäid samaks. Vara puhasrentaablus näitab, et igalt ettevõttesse paigutatud eurolt teeniti keskmiselt 2,9 eurot puhaskasumit. Ettevõtte sai 6,5 eurot puhaskasumit iga omakapitali euro kohta. Ettevõtte sai 2,1% müügitulust puhaskasumit. Hoolimata sellest, et likviidsuskordaja ja müügitulu ärirentaablus jäid samaks ning maksevõime kordaja vähenes 5,8% võrra, ei muutunud kogu olukord paremaks. Otsus lubada laenukasutuse kulutused lisada taas aastast 2016 soetusmaksumusele võib mõjutab nii varude kui ka materiaalse põhivara hulka liigitatud varaobjekte.

Järgmisena vaatleb autor samasugust olukorda, aga materiaalse põhivara arvestuspõhimõtete muutuste korral. Materiaalse põhivara arvestuspõhimõtete muutuste analüüsi aluseks ettevõtte on võtnud laenu uue hoone ehitamiseks ning laenukasutuse kulutused on lisatud soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulutused on 15 000 eurot, bilansis (Lisa 5) vähenevad selle summa võrra materiaalne põhivara ning aruandeaasta kasum. Kasumiaruandes (Lisa 6) jäi ärikasum samaks, vaid aruandeaasta kasum vähenes 15 000 euro võrra. Alljärgnevas tabelis 6 on toodud finantssuhtarvud ROA ja ROE, mis vähenesid vastavalt 8,7% ja 8,1% võrra. Samuti vähenes 8,8% võrra müügitulu puhasrentaablus, sest aruandeaasta kasum vähenes.

Tabel 6. Finantssuhtarvude muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvamist materiaalse põhivara soetusmaksumusest

Suhtarv	Esialgne	Pärast laenukasutuste kulutuste mahaarvamist
Omakapitali puhasrentaablus ROE	9,9%	9,1%
Vara puhasrentaablus ROA	4,6%	4,2%
Müügitulu puhasrentaablus	3,4%	3,1%
Müügitulu ärirentaablus	3,7%	3,7%
Maksevõime kordaja	1,04 korda	1,04 korda
Likviidsuskordaja	0,14 korda	0,14 korda

Allikas: Autori arvutused lisade 5 ja 6 alusel

Siinkohal tuleb märkida, et kindlasti sõltub tulemus summadest, antud juhul on intresside summa suhteliselt väike. Vaadates nii varude kui ka materiaalse põhivara puhul

saadud tulemusi, võib järeldada, et otsus jätta laenukasutuse kulutused soetusmaksumusse arvestamata mõjub halvasti finantssuhtarvudele.

Autor vaatleb lähemalt ka seda, kuidas müügiotel põhivara kontseptsiooni kadumine mõjutab ettevõtte finantstulemusi. Ettevõttel oli plaanis müüa hoone, mille jääkmaksumus on 500 000 eurot. Põhivara kvalifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks, mis oli võimalik 2013. aastani. Selline otsus mõjutab vara struktuuri (Lisa 7), mille tulemusena materiaalne põhivara suureneb 500 000 euro võrra ning varud vähenevad 500 000 euro võrra. Bilansi maht ja kasum kokkuvõttes ei muutu (Lisa 8). Tabelis 7 on välja arvatud finantssuhtarvude muutumine pärast müügiotel põhivara kontseptsiooni kadumist.

Tabel 7. Finantssuhtarvude muutus pärast müügiotel põhivara kontseptsiooni kadumist

Suhtarv	Esialgne	Pärast müügiotel põhivara kontseptsiooni kadumist
Omakapitali puhasrentaablus ROE	9,9%	9,9%
Vara puhasrentaablus ROA	4,6%	4,6%
Müügitulu puhasrentaablus	3,4%	3,4%
Müügitulu ärirentaablus	3,7%	3,7%
Maksevõime kordaja	1,04 korda	0,62 korda
Likviidsuskordaja	0,14 korda	0,14 korda

Allikas: Autori arvutused lisade 7 ja 8 alusel

Tabelist võib näha erinevusi ainult maksevõime kordajas, sest toimunud muutused mõjutavad ainult ühe suhtarvu arvutuses kasutatavat ühte arv näitajat. Maksevõime kordaja vähenes 40,38% võrra. Saadud suhtarv on väiksem kui 1, mis tähendab, et ettevõtte ei ole võimeline tasuma kõiki oma võlgnevusi.

Järgmises näitesituatsioonis on kinnisvaraobjekt esialgu kajastatud bilansis materiaalse põhivarana, mis klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks. Töös analüüsitakse, millist mõju võib see finantstulemusele avaldada, kui ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit. Situatsioonis ületab kinnisvaraobjekti õiglase väärtus materiaalse põhivarana kajastatud kinnisvaraobjekti jääkmaksumust. Tekkinud positiivne kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahe on 28 942 eurot kajastati kuni aastani 2012 eelmiste aastate jaotamata kasumis/kahjumis. Uue juhendi järgi peab seda kajastama kasumiaruandes tuluna. Lisades 9 ja 10 on toodud vana ja

uue juhendi kohased bilanss ja kasumiaruanne, kust on näha, et eelmiste aastate jaotama kasumist (kahjumist) on maha arvatud ning muude äritulude kirjele kasumiaruandes on lisatud 28 942 eurot, mis omakorda suurendab aruandeaasta kasumit. Arvutused tabelis 8 näitavad finantssuhtarvude muutust põhivarast kinnisvarainvesteeringuks ümberklassifitseerimisel.

Tabel 8. Finantssuhtarvude muutus pärast kinnisvaraobjekti ümberklassifitseerimist põhivarast kinnisvarainvesteeringuks

Suhtarv	Esialgne	Pärast kinnisvaraobjekti ümberklassifitseerimist materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks
Omakapitali puhasrentaablus ROE	9,9%	11,4%
Vara puhasrentaablus ROA	4,6%	5,4%
Müügitulu puhasrentaablus	3,4%	4%
Müügitulu ärirentaablus	3,7%	4,3%
Maksevõime kordaja	1,04 korda	1,04 korda
Likviidsuskordaja	0,14 korda	0,14 korda

Allikas: Autori arvutused lisade 9 ja 10 alusel

Esitatud tabelist selgub, et kõik näitajad peale maksevõime kordaja ja likviidsuskordaja on suurenenud 16–18%. Samas ei ole maksevõime- ega likviidsuskordajad muutunud, kuna toimunud muutused ei mõjutanud nende suhtarvude arvutamisel kasutatud näitajaid. ROE määra suurenemine 9,9%-lt 11,4%-ni näitab, et pärast kinnisvaraobjekti ümberklassifitseerimist teenitakse iga omakapitali euro kohta suuremat kasumit. Varalt on võimalik teenida 17,4% võrra rohkem kasumit. Müügitulu puhasrentaablus suurenes 17,6% võrra, mis näitab, et iga teenitud müügitulu euro kohta on teenitud 17,6 senti puhaskasumit enam kui varem. Müügitulu ärirentaablus kasvas 16,2% võrra tänu ärikasumi suurenemisele. Rentaablusnäitajate suurenemine näitab, et ettevõtte töö on hästi korraldatud ning ta suudab enda ressursse oma tegevuses palju efektiivsemalt kasutada. See selgub toodud näitest.

Järgmises näites on analüüsitud, millist mõju finantsnäitajatele avaldab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile (tingimusel, et õiglast väärtust saab usaldusväärset hinnata), kusjuures viimane on madalam kui kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus arvestusmeetodi muutmisel. Vaadeldud on näidet nii enne aastat 2013 kehtinud kui ka kehtiva juhendi põhjal. Järgnevas tabelis 9 on

välja toodud järgnevate arvutuste jaoks vajalikud andmed kinnisvarainvesteeringu kohta. Järgnevas tabelis 9 on välja toodud arvutuste jaoks vajalikud andmed kinnisvarainvesteeringu kohta.

Tabel 9. Kinnisvarainvesteeringu objektiga seotud summad

	31.12.20x1
Soetusmaksumus	60 000
Akumuleeritud kulum	-20 000
Jääkmaksumus	40 000

Allikas: Autori koostatud

Antud varaobjekti õiglaseks väärtuseks 1.01.20x2 oli kinnisvaraeksperti hinnangul 29 000 eurot. Kui aastani 2012 kehtinud juhendi kohaselt, rakendades edasiulatuvat meetodit, tehakse raamatupidamiskanne jääkmaksumuse ja õiglase väärtuse vahe kajastamiseks ning seega bilansis (Lisa 11) vähenevad kirjetel „Kinnisvarainvesteering“ ja „Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)“ kajastatud summad 11 000 euro võrra. Aasta lõpus pärast kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamist selgus, et väärtus on 34 000 eurot. See omakorda suurendab bilansis kirjetel „Kinnisvarainvesteering“ ja „Aruandeaasta kasum“ toodud summasid 5000 eurot võrra (Lisa 11 ja Lisa 12). Järgnev, tabel number 10, näitab kuidas muutuvad finantssuhtarvud edasiulatava arvestusmeetodi rakendamisel.

Tabel 10. Finantssuhtarvude muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile, rakendades edasiulatuvat meetodit

Suhtarv	Esialgne	Pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile
Omakapitali puhasrentaablus ROE	9,9%	10,2%
Vara puhasrentaablus ROA	4,6%	4,8%
Müügitulu puhasrentaablus	3,4%	3,5%
Müügitulu ärirentaablus	3,7%	3,8%
Maksevõime kordaja	1,04 korda	1,04 korda
Likviidsuskordaja	0,14 korda	0,14 korda

Allikas: Autori arvutused lisade 11 ja 12 alusel

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile, situatsioonis, kus õiglase väärtus oli madalam jääkmaksumusest, suurenesid suhtarvud, ainult maksevõime- ja likviidsuskordaja ei muutunud. Hoolimata näitajate paranemisest võib muutuste analüüsi põhjal teha järelduse, et peale üleminekut uuele arvestusmeetodile on erinevused finantsnäitajates minimaalsed. Kõik muutused on alla 4%. Põhjuseks on see, et kinnisvarainvesteeringus tehtud muudatuste summa moodustas väikese osa bilansi mahust.

Valides ülemineku kajastamiseks tagasiulatuvat meetodit, on vaja kinnisvarainvesteeringu andmed muuta nii, nagu oleks arvestuspõhimõte olnud kogu aeg õiglase väärtuse meetod. Esimeseks sammuks antud meetodi rakendamisel on tühistada akumulieritud kulum, seega uus kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus bilansis on võrdne soetusmaksumusega (Lisa 13). Kinnisvaraobjekti õiglaseks väärtuseks 31.12.20x1 oli kinnisvaraeksperti hinnangul 29 000 eurot. Tekkinud vahe jääkmaksumuse ja õiglase väärtuse vahel vähendab kontot „Kinnisvarainvesteering“ summas 31 000 eurot. Ettevõtte teab, et kaks kolmandikku õiglase väärtuse muutustest oli tekkinud eelmisel aastal ning ülejäänud osa oli tingitud turu muutustest aastal 20x1. See omakorda vähendas eelmiste aastate jaotamata kasumi/kahjumi kirjet 20 667 euro ning aruandeaasta kasumit 10 333 euro võrra (Lisa 14). 20x2. aasta lõpus, pärast kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse ümberhindamist, selgus, et see on 34 000 eurot. Nagu eelmise meetodi puhul, suurenesid kinnisvarainvesteering ja kasum 5000 euro võrra. Alljärgnevas tabelis 11 on näha, et

finantssuhtarvud paranesid peale soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile üleminekut, kuigi ei muutunud oluliselt.

Tabel 11. Finantssuhtarvude muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile, rakendades tagasiulatuvat meetodit

Suhtarv	Esialgne	Pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile
Omakapitali puhasrentaablus ROE	9,9%	10,8%
Vara puhasrentaablus ROA	4,6%	5%
Müügitulu puhasrentaablus	3,4%	3,7%
Müügitulu ärirentaablus	3,7%	4%
Maksevõime kordaja	1,04 korda	1,04 korda
Likviidsuskordaja	0,14 korda	0,14 korda

Allikas: Autori arvutused lisade 13 ja 14 alusel

Finantssuhtarvud suurenesid vahemikus 8–9%. Ettevõtte teenib varadelt ja aktsionäride investeringult kasumit rohkem kui enne. Müügitulu ärirentaabluse suurenemine näitab, et 4% müügitulust saab ettevõtte ärikasumist. Ettevõtte saab müügitulult varasemaga võrreldes 8,8% rohkem puhaskasumit. Maksevõime- ja likviidsuskordaja jäid samaks, sest käibevara ja lühiajaliste kohustiste puhul jäi kõik samaks.

3.3 Kinnisvara kajastamist reguleerivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatuste mõju finantstulemustele

Bakalaureusetöö autor on võtnud vaatluse alla finantsvaldkonnas olulise teema „Kuidas muudatused kinnisvaraobjektide kajastamisega seotud juhendites mõjutavad finantstulemusi“. Sõltuvalt kasutusotstarbest võib kinnisvaraobjekti kajastada käibe- või põhivarana. Sellest tuleneb teatud RTJ-ide kasutamine. Töö käigus jõuti järeldusele, et RTJ-ide 4, 5 ja 6 redaktsioonid, mis põhinesid IFRS-il ja alates aastast 2013 põhinevad IFRS for SME-l, on märgatavad erinevused. Kõige rohkem muutusi on RTJ-ides 5 ja 6. Tehtud muudatused on liigitatavad eri kategooriatesse. Esimeses muutuste kategoorias jääb põhimõte samaks ja muutub sõnastus. Teises kategoorias põhimõte muutub ning seetõttu mõjutab see

muutuste kategooria omakorda ka finantstulemusi.

Käesoleva töö autor on välja selgitanud, et lähtudes RTJ-ide 4, 5 ja 6 eri redaktsioonidest on finantstulemused tõepoolest üksteisest erinevad. Lisaks selgus, et kinnisvaraobjekti kajastamisvõimaluste muudatustest (kui vaadelda RT juhendeid tervikuna) on finantsnäitajatele kõige väiksema mõjuga RTJ 5, kuna võrreldes teiste muudatustega müügiootel põhivara kontseptsiooni kadumine toob endaga kaasa suure muutuse ainult ühes finantssuhtarvus ning ei omanda suurt mõju finantstulemusele.

RTJ-is 4 oli ainult üks kinnisvara kajastamisega seotud muutus – võimalus laenukulutusi kapitaliseerida. Seda saab teha ka materiaalse põhivarana kajastatud kinnisvaraobjekti korral ning võrreldes materiaalse põhivaraga seotud teiste muudatustega on selle muudatuse mõju finantstulemusele märkimisväärne. Kuna laenukasutuse kulutuste summa oli märkimisväärne, mõjutas see oluliselt ettevõtte finantsnäitajaid ning ettevõtte tervikuna finantstulemus halvenes, kui ei saanud lisada soetusmaksumusse laenukasutuse kulutusi. See näitab, et aastast 2016 kehtiv taas jõustunud muudatus arvestada laenukasutuse kulused soetusmaksumusse mõjub ettevõtete finantssuhtarve positiivselt. RTJ-is 4 oli ainult üks kinnisvaraga seotud muutus, aga võrreldes RTJ-ide 5 ja 6 muutustega oli selle mõju finantstulemusele märkimisväärsem.

Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimise võimaluse lisamine materiaalse põhivara soetusmaksumusse ei muutnud oluliselt finantssuhtarve. Eelkõige on see seotud laenukasutuse kulutuste summa suurusega näites, sest kui summa on väike, jäävad näitajad peaaegu samaks. Finantstulemuste paranemine laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimise arvestusmeetodi kasutamisel näitab, et teatud tingimustel ja olukorras võib antud muudatus olla vajalik ja kasulik, eelkõige väikestele, alustavatele ettevõtetele.

Kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtetes (RTJ-is 6) on aastate jooksul tehtud kaks muudatust. Esimene nendest, varaobjekti ümberklassifitseerimine põhivarast kinnisvarainvesteeringutesse, omab suurt positiivset mõju finantsnäitajatele. See avaldub selle vahe kajastamisel, mis tekib ümberklassifitseerimise hetkel. Kasum suurenes, mis tähendab, et ettevõtte kasutab enda ressursse efektiivsemalt. Teine muudatus on üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Ülemineku kajastamiseks on kaks erinevat varianti. Esimene variant on õiglase väärtuse meetodi rakendamine edasiulatuvalt ja teine variant lubab kajastada üleminekut õiglasele väärtuse meetodile tagasiulatuvalt. Neid omavahel võrreldes selgus, et otsus korrigeerida andmeid nii, nagu oleks arvestuspõhimõtteks

kogu aeg olnud õiglase väärtuse meetod, tõi kaasa ligi 50% suuremad muutused kui esimese variandi kasutuse puhul. Samuti võib teha järelduse, et kui kinnisvarainvesteeringu maksumus on suur, tekib oluline positiivne mõju finantstulemusele.

Juhendite eri muudatuste alusel arvestusi tehes leidis autor, et erinevaid arvestus- ja kajastamismeetodeid kasutades erinesid ka ettevõtte finantstulemused, mis mõnele ettevõtetele võib osutada väga oluliseks, sõltudes ettevõtte tegevusvaldkonnast ja finantsseisust.

KOKKUVÕTE

Bakalaureusetöös käsitleti teemat „2013. aastal jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatuste mõju finantsaruannetele kinnisvara kajastamisel“, kuna juhendite aluseks on eri standardid ja nende vahel on erinevusi kinnisvaraobjekti arvestuses.

Kinnisvarasektor mängib Euroopa majanduses väga suurt rolli, andes suurema osa Euroopa Liidu SKP-st ja tagades majanduse arengu ning töökohad. Aastal 2014 panustas kinnisvarasektor vastavalt Eurostati andmetele ligikaudu 10% Euroopa majandusest. Kinnisvaraturg mõjutab majandust eri viisidel, näiteks muutused intressimäärades võivad vahetult mõjutada või algatada majanduskasvu või -langust kinnisvarahindade kaudu.

Kinnisvaraks on maa ja selle pärandamise ning sellega kaasnevat õigust maad kasutada. Kõik, mis on ehitatud maale mõttega jätta see sinna alaliseks, on maa osa ehk kinnisvara. Iga kinnisvara on unikaalne, selle väärtus sõltub tema omadustest: jagamatus, liikumatus, heterogeensus. Unikaalsete omaduste tõttu peab kinnisvaraobjekti analüüsima ja hindama eraldi selleks, et õigesti määrata objekti õiglast väärtust. Kinnisvaraobjektide kajastamisel on vaja lähtuda vastava Raamatupidamise Toimkonna juhendi järgi.

Eesti raamatupidamissüsteemi võib jagada kolmeks etapiks: sissejuhatav, süsteemi loomise etapp ja süsteemi arendamise etapp. Süsteemi arendamise etapp algas uue raamatupidamise seaduse vastuvõtmisega, mis kehtib ka praegu, ning Eesti uue hea raamatupidamistava kasutuselevõtuga. Mõlemad muutused jõustusid 2003. aastal. Raamatupidamise Toimkonna juhendit on muudetud aastatel 2009–2013 tulenevalt rahvusvaheliste standardite erinevustest. Aastani 2013 lähtusid RTJ-id IFRS-ist, mis on sobilikum ettevõtetele, mis on kõrgendatud avaliku huvi objektiks. Kuna Eestis on enamik väikesed ja keskmised ettevõtted, jõustati aastast 2013 RTJ-id, mis lähtuvad IFRS for SME-st ja muudetud juhendi osad on viidud vastavusse antud standardiga. Viimasest on välja jäetud mitmed teemad, mis pole SME ettevõtete puhul rakendatavad, ning lihtsustatud on mitmeid kajastamise ja mõõtmise põhimõtteid, muudatused mõjutavad ka kinnisvara kajastamist.

Sõltuvalt kasutusotstarbest võib ettevõtte kinnisvara oma bilansis kajastada kolmel eri viisil. Juhul kui ettevõtte hoiab kinnisvaraobjekti edasimüügiks, peab lähtuma RTJ-ist 4.

Varaobjekti puhul, mida loodetakse kasutada äriühingu põhitegevuses üle aasta, tuleb aluseks võtta RTJ 5. Juhul kui ettevõtte klassifitseeris kinnisvaraobjekti kinnisvara investeringuks ja kasutab varaobjekti renditulu teenimiseks, objekti väärtuse suurendamiseks või mõlemal eesmärgil korraga, peab ta lähtuma RTJ-ist 6.

Erinevuste leidmiseks võrdles autor sekundaaranalüüsi meetodi abil RTJ 4, 5 ja 6 redaktsioone, mis jõustusid aastatel 2011 ja 2013 (mõned muudatused 2016. aastal). Antud analüüsis kasutati näidisettevõtte majandusaasta aruannet eesmärgiga mõista paremini, kas ja kuidas mõjutavad finantstulemusi erinevad arvestuspõhimõtted. Selleks, et välja selgitada muudatuste mõju finantstulemustele, kasutati kuut finantssuhtarvu.

Autori arvates täitis antud bakalaureusetöö oma eesmärgi, milleks oli välja tuua kinnisvaraobjektide kajastamisega seotud muudatused alates 2013. aastast ning selgitada muudatuste mõju ettevõtte finantstulemustele. IFRS-il ja IFRS for SME-l on kinnisvaraobjekti kajastamises põhimõttelisi erinevusi. Raamatupidamistoimkonna juhendite redaktsioonidel, mis lähtuvad erinevatest rahvusvahelistest standarditest, on erinevusi.

Autori seisukoha järgi võib kõik RTJ-ides kinnisvara kajastamisega seotud muudatused liigitada kolme kategooriasse: struktuuriline, detailse info esile toomine ning arvestuspõhimõtte muutumine. Kaks esimest muudatust ei avaldanud mõju finantstulemusele. Muudatused mõjutavad finantstulemusi juhul, kui ettevõtte vahetab oma kinnisvaraobjektidega seotud arvestusprintsipi. Selliseid muutusi oli viis.

Analüüsides, kuidas muutuvad finantssuhtarvud eri arvestuspõhimõtete rakendamisel, jõudis autor järeldusele, et kõige suurema mõjuga finantstulemusele oli laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine nii varude kui ka materiaalse põhivara puhul. Otsus lubada lisada laenukasutuse kulutused soetusmaksumusse mõjutab positiivselt finantssuhtarve. RTJ-is 5 müügiotel põhivara kategooria kadumine mõjutab finantssuhtarve vähesel määral. Mõlemad RTJ-is 6 tehtud muudatused muudavad kõiki finantsnäitajaid. Suurema mõjuga on materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks ümberklassifitseerimise kajastamisega seotud muudatused, seejärel üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile. Soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile ülemineku kajastamiseks on kaks lähenemist. Ühel juhul korrigeeritakse olemasolevaid andmeid nii, nagu oleks arvestuspõhimõtteks kogu aeg olnud õiglase väärtuse meetod. Selline lähenemine mõjutab finantsnäitajaid teise meetodiga võrreldes kaks korda rohkem. Mõju finantstulemusele sõltub olulisel määral ettevõtte tegevusvaldkonnast ja finantsseisundist. Analüüsides ehitus- või

kinnisvaramüügiga tegeleva ettevõtet, kus kinnisvaraobjektiga seotud summad oleksid suuremad, võiks tulemus olla teistsugune.

VIIDATUD ALLIKAD

- Alver, L., Alver, J., Talpas, L. Implementation of IFRSs and IFRS for SMEs: the case of Estonia. http://www.cig.ase.ro/revista_cig/Fisiere/13_2_3.pdf (19.02.2017)
- Ansper, A. Kinnisvarainvesteeringute kajastamine: õiglase väärtuse või soetusmaksumuse meetod? <http://www.rmp.ee/raamatupidamine/raamatupidamine-yldiselt/kinnisvarainvesteeringute-kajastamine-oiglase-vaartuse-voi-soetusmaksumuse-meetod-2015-02-27> (15.04.17)
- Breuer, W., Nadler, C. REAL ESTATE FINANCE.
https://books.google.fi/books?id=4Eu9BAAAQBAJ&pg=PA12&dq=real+estate+heterogeneity&hl=ru&sa=X&ved=0ahUKEwiF_YWb-IrSAhVCEpoKHXxICQE6AEISjAF#v=onepage&q&f=true (2.03.17)
- Brounen, D. REAL ESTATE SECURITIZATION AND CORPORATE STRATEGY.
https://books.google.fi/books?id=ZmFkY2Se_-AC&pg=PA2&dq=REAL+ESTATE+OBJECT&hl=ru&sa=X&ved=0ahUKEwi00OiozorSAhVDGCwKHbG3BuEQ6AEIIDAB#v=onepage&q=REAL%20ESTATE%20OBJECT&f=false (10.04.17)
- Changes in Estonian Legal Framework and Practices of Accounting and Auditing during 2004-2014. Rahandusministeerium.
<https://www.pwc.com/ee/et/publications/pub/Eesti%20arvestusala%20muutused%20%20PwC%20uuringu%201%20C3%B5pparuanne%20%28ENG%29%2011012016.pdf> (23.02.2017)
- ECONOMY. The importance of Real Estate. European Real Estate Forum.<http://www.europeanrealestateforum.eu/portfolio-item/economy/> (2.03.17)
- Haldma, T. HARMONIZATION OF ESTONIAN ACCOUNTING SYSTEM WITH THE EUROPEAN FRAMEWORK.http://www.mattimar.ee/publikatsioonid/majanduspoliitika/2003/2003/6_Ettevotluspol/49_Haldma.pdf (19.03.2017)
- Haldma, T. DEVELOPMENT OF THE ESTONIAN ACCOUNTING SYSTEM: A PHASED APPROACH. University of Tartu. (1.05.2017)
- Kodasma, V. RAAMATUPIDAMINE I.
http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/16829/Raamatupidamine_I_osa.pdf?sequence=1 (10.05.17)

Kuidas ettevõtet omal käel analüüsida? Creditinfo. <http://blog.creditinfo.ee/2014/07/kuidas-ettevotet-omal-kael-analuusida/> (24.04.17)

Loth, R. Financial Ratio Tutortial. <http://www.investopedia.com/university/ratios/> (24.04.17)

Luiga, S. IFRS for SMEs – hea raamatupidamistava kõigile mitte avaliku huvi üksustele. <https://sulevlsulev.wordpress.com/2011/06/15/ifrs-for-smes/> (19.11.2016)

McGiveron, T. Real Estate Characteristics <http://ezinearticles.com/?Real-Estate-Characteristics&id=424776> (2.03.17)

Muudatused Raamatupidamise Toimkonna juhendites alates 01.01.2013 (võimalik rakendada ka varem algavatele majandusaastatele). Rahandusministeerium. <http://www.koda.ee/?id=16717> (19.02.2017)

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 4 – Varud. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 31. detsembril 2008. RTIII, 09.01.2009, 3

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 5 – Materiaalse ja immateriaalse põhivara. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 31. detsembril 2008. RTIII, 09.01.2009, 3

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 6 – Kinnisvarainvesteeringud. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 31. detsembril 2008. RTIII, 09.01.2009, 3

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 4 – Varud. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 30. detsembril 2011. RT III, 10.01.2012, 5

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 5 – Materiaalse ja immateriaalse põhivara. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 30. detsembril 2011. RT III, 10.01.2012, 5

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 4 – Varud. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 26. jaanuaril 2016. RT III, 02.03.2016, 1

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 5 – Materiaalse ja immateriaalse põhivara. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 26. jaanuaril 2016. RT III, 02.03.2016, 1

Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 6 – Kinnisvarainvesteeringud. Vastu võetud Raamatupidamise Toimkonna otsusega 26. jaanuaril 2016. RT III, 02.03.2016, 1

Real Estate in the Real Economy. European Public Real Estate Association. http://www.epra.com/media/Real_estate_in_the_real_economy_-_EPRA_INREV_report_1353577808132.PDF (2.03.17)

Sarv, K. (2014). Finantssuhtarvud finantsanalüüsisüsteemis. Tartu Ülikool. 45 lk. (Bakalaureusetöö)

Tikk, A. THE INTERNATIONALIZATION OF THE ESTONIAN ACCOUNTING SYSTEM. <http://upet.ro/annals/economics/pdf/2010/20100233.pdf> (23.03.2017)

Jacobus, C. J. REAL ESTATE PRINCIPLES. http://www.cengage.com/custom/static_content/OLC/1111067864/data/jacobus87499_0324787499_02.02_chapter02.pdf (2.03.17)

SUMMARY

IMPACT OF CHANGES IN ACCOUNTING STANDARDS BOARD GUIDELINES TO FINANCIAL STATEMENTS ON REAL ESTATE RECOGNITION ENFORCED IN 2013

Eveliin Sõsa

The aim of the present thesis was to highlight differences in real estate recognition, which came into force in 2013. In addition, the objective was to determine how those changes affect financial statements.

The first chapter brings out importance of real estate and its various characteristics. The real estate sector plays a very important role in the European economy as not only is it one of the main contributors to the GDP, it also provides prosperity and jobs. In year 2014 around 10% of the European economy was contributed by the real estate industry as reported by Eurostat data. All lands and improvements what has been made to land with intention of being permanent are considered real estate. Real estate value is affected by its unique characteristics such as tangible asset, indivisibility, immobile and heterogeneity. Due to unique characteristics of each real estate property, it needs to be analyzed and evaluated one by one in order to calculate its fair value.

The second chapter, before the handling of the real estate recognition, gives a short overview of the Estonian Accounting Standard Board development. It also points out the biggest changes between two Estonian Accounting Standard Board Guidelines (ABSG). In the beginning of 2003, two major innovations were introduced in Estonian Accounting regulations: new Accounting Act, which still applies today and new Accounting Standards Board Guidelines, which were based on IFRS. From 2013 Accounting Standards Board

Guidelines were modified and brought it into the line with IFRS for SME, as majority of the Estonian companies are small- or medium-sized. Accounting Standards Board based on IFRS for SME has simplified recognition and measurement principles, some of which are related to the real estate objects recognition.

The third chapter contains an analysis of the impact of the major changes to financial results by using annual financial ratios as an example. According to second chapter, the changes in on real estate recognition were made in Accounting Standards Board guide no 4, 5 and 6, as only in those guidelines it is possible to record real estate object depending on intended purpose. The results of the research showed that the biggest positive impact on financial result in real estate recognition was including borrowing costs in inventory cost. Changes related to borrowing costs were introduced in Accounting Standards Board guide no 4, 5. Although, in ASBG no 5 the loss of assets category held for sale affects only slightly to financial ratios. The study also showed that when comparing the two changes in ASBG no 6, reclassifying an investment property into a fixed asset results in bigger impact on financial result compared to transition from cost method to fair value method. At the same time there are two different approaches to record transition from cost method to fair value method. Approach, where the existing data should be adjusted as if the company accounting policy had always been in fair value method, affects financial ratios twice as much as compared to the other method. Based on the results, it may be concluded that the impact on financial result mainly depends on the field, in which the company operates, and its financial status.

LISAD

Lisa 1. Eesti hea raamatupidamistava 2003. aastal

RTJ 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldpõhimõtted
RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes
RTJ 3 Finantsinstrumendid
RTJ 4 Varud
RTJ 5 Materiaalne ja immateriaalne põhivara
RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud
RTJ 7 Bioloogilised varad
RTJ 8 Eraldised, tingimuslikud kohustus
RTJ 9 Rendarvestus
RTJ 10 Tulu kajastamine
RTJ 11 Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine
RTJ 12 Valitsusepoolne abi
RTJ 13 Likvideerimis- ja lõpparuanded;
RTJ 14 Mittetulundusühingud ja sihtasutused
RTJ 15 Vahearuanded
RTJ 16 Segmendiaruandlus
RTJ 17 Aktsiakasum

Allikas: (Haldma, 2004)

Lisa 2. Finantssuhtarvude valemid

(1)

$$\text{ROA} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Varad kokku}}$$

(2)

$$\text{ROE} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Omakapital kokku}}$$

(3)

$$\text{Maksevõime kordaja} = \frac{\text{Käibevara}}{\text{Lühiajaline võlgnevus}}$$

(4)

$$\text{Likviidsuskordaja} = \frac{\text{Käibevara-Varud}}{\text{Lühiajaline võlgnevus}}$$

(5)

$$\text{Müügitulu ärirentaablus} = \frac{\text{Ärikasum}}{\text{Müügitulu}}$$

(6)

$$\text{Müügitulu puhasrentaablus} = \frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Müügitulu}}$$

(7)

$$\text{Juurdekasvumäär (\%)} = \frac{\text{Saadud suhtarv} - \text{Esialgne suhtarv}}{\text{Esialgne suhtarv}} \times 100$$

Allikas: (Sarv, 2014)

Lisa 3. Bilansi muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist varude soetusmaksumuselt (eurodes)

Kirje	Alakirje	Esialgne	Pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist
Varad			
Käibevara			
	Raha	10 198	10 198
	Nõuded ja ettemaksed	162 374	162 374
	Varud	1 068 367	1 004 265
	<i>s.h laenukasutuse kulutused</i>	<i>64 102</i>	<i>0</i>
	Kokku käibevara	1 240 939	1 176 837
Põhivara			
	Kinnisvarainvesteeringud	85 000	85 000
	Materiaalne põhivara	2 377 179	2 377 179
	Immateriaalne põhivara	8 865	8 865
	Kokku põhivara	2 471 044	2 471 044
Kokku vara		3 711 983	3 647 881
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
	Lühiajalised kohustised		
	Laenukohustised	70 310	70 310
	Võlad ja ettemaksed	1 095 342	1 095 342
	Eraldised	30 000	30 000
	Kokku lühiajalised kohustised	1 195 652	1 195 652
	Pikaajalised kohustised		
	Laenukohustised	449 775	449 775
	Võlad ja ettemaksed	337 500	337 500
	Kokku pikaajalised kohustised	787 275	787 275
	Kokku kohustised	1 982 927	1 982 927
Omakapital			
	Aktsiakapitali nimiväärtus	68 032	68 032
	Ülekurss	3 400	3 400
	Kohustuslik reservkapital	10 794	10 794
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 475 301	1 475 301
	Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	107 427
	Kokku omakapital	1 729 056	1 664 954
Kokku kohustised ja omakapital		3 711 983	3 647 881

Allikas: Autori koostatud

Lisa 4. Kasumiaruande muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist varude soetusmaksumusest (eurodes)

Kasumiaruanne	Esialgne	Pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist
Müügitulu	5 033 284	5 033 284
Muud äritulud	3178	3178
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 153 348	-4 153 348
Mitmesugused tegevuskulud	-189 105	-189 105
Tööjõukulud	-395 069	-395 069
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-81 776	-81 776
Muud ärikulud	-30 589	-30 589
Kokku ärikasum(-kahjum)	186 575	186 575
Finantstulud- ja kulud	-15 046	-79 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	107 427

Allikas: Autori koostatud

Lisa 5. Bilansi muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist materiaalse põhivara soetusmaksumuselt (eurodes)

Kirje	Alakirje	Esialgne	Pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist
Varad			
Käibevara			
	Raha	10 198	10 198
	Nõuded ja ettemaksed	162 374	162 374
	Varud	1 068 367	1 068 367
	Kokku käibevara	1 240 939	1 240 939
Põhivara			
	Kinnisvarainvesteeringud	85 000	85 000
	Materiaalne põhivara	2 377 179	2 362 179
	<i>s.h laenukasutuse kulutused</i>	<i>15 000</i>	<i>0</i>
	Immateriaalne põhivara	8865	8865
	Kokku põhivara	2 471 044	2 456 044
Kokku varad		3 711 983	3 696 983
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
	Lühiajalised kohustised		
	Laenukohustised	70 310	70 310
	Võlad ja ettemaksed	1 095 342	1 095 342
	Eraldised	30 000	30 000
	Kokku lühiajalised kohustused	1 195 652	1 195 652
	Pikaajalised kohustised		
	Laenukohustised	449 775	449 775
	Võlad ja ettemaksed	337 500	337 500
	Kokku pikaajalised kohustised	787 275	787 275
	Kokku kohustised	1 982 927	1 982 927
Omakapital			
	Aktiivkapitali nimiväärtus	68 032	68 032
	Ülekurs	3400	3400
	Kohustuslik reservkapital	10 794	10 794
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 475 301	1 475 301
	Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	156 529
	Kokku omakapital	1 729 056	1 714 056
Kokku kohustused ja omakapital		3 711 983	3 696 983

Allikas: Autori koostatud

Lisa 6. Kasumiaruande muutus pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist materiaalse põhivara soetusmaksumusest (eurodes)

Kasumiaruanne	Esialgne	Pärast laenukasutuse kulutuste mahaarvestamist
Müügitulu	5 033 284	5 033 284
Muud äritulud	3178	3178
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 153 348	-4 153 348
Mitmesugused tegevuskulud	-189 105	-189 105
Tööjõukulud	-395 069	-395 069
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-81 776	-81 776
Muud ärikulud	-30 589	-30 589
Kokku ärikasum(-kahjum)	186 575	186 575
Finantstulud- ja kulud	-15 046	-30 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	156 529

Allikas: Autori koostatud

Lisa 7. Bilansi muutus pärast müügioteel põhivara kontseptsiooni kadumist (eurodes)

Kirje	Alakirje	Esialgne	Pärast muutumist
Varad			
Käibevara			
	Raha	10 198	10 198
	Nõuded ja ettemaksed	162 374	162 374
	Varud	1 068 367	568 367
	Kokku käibevara	1 240 939	1 740 939
Põhivara			
	Kinnisvarainvesteeringud	85 000	85 000
	Materiaalne põhivara	2 377 179	2 877 179
	Immateriaalne põhivara	8865	8865
	Kokku põhivara	2 471 044	1 971 044
Kokku varad		3 711 983	3 711 983
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
	Lühiajalised kohustised		
	Laenukohustised	70 310	70 310
	Võlad ja ettemaksed	1 095 342	1 095 342
	Eraldised	30 000	30 000
	Kokku lühiajalised kohustised	1 195 652	1 195 652
	Pikaajalised kohustised		
	Laenukohustised	449 775	449 775
	Võlad ja ettemaksed	337 500	337 500
	Kokku pikaajalised kohustised	787 275	787 275
	Kokku kohustised	1 982 927	1 982 927
Omakapital			
	Aktiivkapitali nimiväärtus	68 032	68 032
	Ülekurss	3400	3400
	Kohustuslik reservkapital	10 794	10 794
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 475 301	1 475 301
	Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	171 529
	Kokku omakapital	1 729 056	1 729 056
Kokku kohustused ja omakapital		3 711 983	3 711 983

Allikas: Autori koostatud

Lisa 8. Kasumiaruande muutus pärast müügiotel põhivara kontseptsiooni kadumist (eurodes)

Kasumiaruanne	Esialgne	Pärast muutumist
Müügitulu	5 033 284	5 033 284
Muud äritulud	3178	3178
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 153 348	-4 153 348
Mitmesugused tegevuskulud	-189 105	-189 105
Tööjõukulud	-395 069	-395 069
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-81 776	-81 776
Muud ärikulud	-30 589	-30 589
Kokku ärikasum(-kahjum)	186 575	186 575
Finantstulud- ja kulud	-15 046	-15 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	171 529

Allikas: Autori koostatud

Lisa 9. Bilansi muutus pärast ümberklassifitseerimist materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks (eurodes)

Kirje	Alakirje	Esialgne	Pärast ümberklassifitseerimist
Varad			
Käibevara			
	Raha	10 198	10 198
	Nõuded ja ettemaksed	162 374	162 374
	Varud	1 068 367	1 068 367
	Kokku käibevara	1 240 939	1 240 939
Põhivara			
	Kinnisvarainvesteeringud	85 000	158 942
	Materiaalne põhivara	2 377 179	2 332 179
	Immateriaalne põhivara	8865	8865
	Kokku põhivara	2 471 044	2 499 986
Kokku varad		3 711 983	3 740 925
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
	Lühiajalised kohustised		
	Laenukohustised	70 310	70 310
	Võlad ja ettemaksed	1095342	1095342
	Eraldised	30 000	30 000
	Kokku lühiajalised kohustised	1 195 652	1 195 652
	Pikaajalised kohustised		
	Laenukohustised	449 775	449 775
	Võlad ja ettemaksed	337 500	337 500
	Kokku pikaajalised kohustised	787 275	787 275
	Kokku kohustised	1 982 927	1 982 927
Omakapital			
	Aktiivkapitali nimiväärtus	68 032	68 032
	Ülekurss	3400	3400
	Kohustuslik reservkapital	10 794	10 794
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 475 301	1 446 359
	Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	200 471
	Kokku omakapital	1 729 056	1 757 998
Kokku kohustused ja omakapital		3 711 983	3 740 925

Allikas: Autori koostatud

Lisa 10. Kasumiaruande muutus pärast ümberklassifitseerimist põhivarast kinnisvarainvesteeringuks (eurodes)

Kasumiaruanne	Esialgne	Pärast ümberklassifitseerimist
Müügitulu	5 033 284	5 033 284
Muud äritulud	3178	32120
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 153 348	-4 153 348
Mitmesugused tegevuskulud	-189 105	-189 105
Tööjõukulud	-395 069	-395 069
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-81 776	-81 776
Muud ärikulud	-30 589	-30 589
Kokku ärikasum(-kahjum)	186 575	215 517
Finantstulud- ja kulud	-15 046	-15 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	200 471

Allikas: Autori koostatud

Lisa 11. Bilansi muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades edasiulatuvat meetodit (eurodes)

Kirje	Alakirje	Esialgne	Pärast üleminekut
Varad			
Käibevara			
	Raha	10 198	10 198
	Nõuded ja ettemaksed	162 374	162 374
	Varud	1 068 367	1 068 367
	Kokku käibevara	1 240 939	1 305 041
Põhivara			
	Kinnisvarainvesteeringud	85 000	79 000
	Materiaalne põhivara	2 377 179	2 377 179
	Immateriaalne põhivara	8865	8865
	Kokku põhivara	2 471 044	2 465 044
Kokku varad		3 711 983	3 770 085
Kohustused ja omakapital			
Kohustised			
	Lühiajalised kohustised		
	Laenukohustised	70 310	70 310
	Võlad ja ettemaksed	1 095 342	1 095 342
	Eraldised	30 000	30 000
	Kokku lühiajalised kohustised	1 195 652	1 195 652
	Pikaajalised kohustised		
	Laenukohustised	449 775	449 775
	Võlad ja ettemaksed	337 500	337 500
	Kokku pikaajalised kohustised	787 275	787 275
	Kokku kohustised	1 982 927	1 982 927
Omakapital			
	Aktsiakapitali nimiväärtus	68 032	68 032
	Ülekurss	3400	3400
	Kohustuslik reservkapital	10 794	10 794
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 475 301	1 464 301
	Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	176 529
	Kokku omakapital	1 729 056	1 723 056
Kokku kohustused ja omakapital		3 711 983	3 705 983

Allikas: Autori koostatud

Lisa 12. Kasumiaruande muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades edasiulatuvat meetodit (eurodes)

Kasumiaruanne	Esialgne	Pärast üleminekut
Müügitulu	5 033 284	5 033 284
Muud äritulud	3178	8178
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 153 348	-4 153 348
Mitmesugused tegevuskulud	-189 105	-189 105
Tööjõukulud	-395 069	-395 069
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-81 776	-81 776
Muud ärikulud	-30 589	-30 589
Kokku ärikasum(-kahjum)	186 575	191 575
Finantstulud- ja kulud	-15 046	-1 5046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	176 529

Allikas: Autori koostatud

Lisa 13. Bilansi muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades tagasiulatuvat meetodit (eurodes)

Kirje	Alakirje	Esialgne	Pärast üleminekut
Varad			
Käibevara			
	Raha	10 198	10 198
	Nõuded ja ettemaksud	162 374	162 374
	Varud	1 068 367	1 068 367
	Kokku käibevara	1 240 939	1 240 939
Põhivara			
	Kinnisvarainvesteeringud	85 000	79 000
	Materiaalne põhivara	2 377 179	2 377 179
	Immateriaalne põhivara	8865	8865
	Kokku põhivara	2 471 044	2 465 044
Kokku varad		3 711 983	3 705 983
Kohustused ja omakapital			
Kohustised			
	Lühiajalised kohustised		
	Laenukohustised	70 310	70 310
	Võlad ja ettemaksud	1 095 342	1 095 342
	Eraldised	30 000	30 000
	Kokku lühiajalised kohustised	1 195 652	1 195 652
	Pikaajalised kohustised		
	Laenukohustised	449 775	449 775
	Võlad ja ettemaksud	337 500	337 500
	Kokku pikaajalised kohustised	787 275	787 275
	Kokku kohustised	1 982 927	1 982 927
Omakapital			
	Aktiakapitali nimiväärtus	68 032	68 032
	Ülekurss	3400	3400
	Kohustuslik reservkapital	10 794	10 794
	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 475 301	1 454 634
	Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	186 196
	Kokku omakapital	1 729 056	1 723 056
Kokku kohustused ja omakapital		3 711 983	3 705 983

Allikas: Autori koostatud

Lisa 14. Kasumiaruanne muutus pärast üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kasutades tagasiulatuvat meetodit (eurodes)

Kasumiaruanne	Esialgne	Pärast üleminekut
Müügitulu	5 033 284	5 033 284
Muud äritulud	3178	8178
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 153 348	-4 153 348
Mitmesugused tegevuskulud	-189 105	-189 105
Tööjõukulud	-39 5069	-39 5069
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-81 776	-61 776
Muud ärikulud	-30 589	-40 922
Kokku ärikasum(-kahjum)	186 575	201 345
Finantstulud- ja kulud	-15 046	-15 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 529	186 196

Allikas: Autori koostatud