

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Sofja Pomazan

**ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETODI RAKENDAMISE  
VAJALIKKUS JA VÕIMALIKUD PROBLEEMID  
FINANTSARUANDLUSES**

Magistritöö

Õppekava Ärirahandus ja majandusarvestus, peeriala majandusarvestus

Juhendaja: Ester Vahtre, EMBA

Tallinn 2020

Deklareerin, et olen koostanud töö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 10 211 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Sofja Pomazan .....

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 182993TARM

Üliõpilase e-posti aadress: sofja.pomazan@gmail.com

Juhendaja: lektor Ester Vahtre, EMBA:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

## SISUKORD

|   |    |
|---|----|
| LÜHIKOKKUVÕTE .....   | 4  |
| SISSEJUHATUS .....  | 5  |
| 1. ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETOD.....                                       | 7  |
| 1.1. Õiglase väärtuse meetodi areng finantsaruandluses .....          | 7  |
| 1.2. Õiglase väärtuse kasutamine lähtudes IFRSist ja EFSist .....     | 12 |
| 1.3. Õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju majanduskriisile ..... | 16 |
| 2. ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETODI RAKENDAMISE ANALÜÜS .....                 | 22 |
| 2.1. Õiglase väärtuse arvestusmeetodi rakendamise hetkeseis.....      | 22 |
| 2.2. Õiglase väärtuse meetodi rakendamine Eestis .....                | 26 |
| 2.3. Õiglase väärtuse meetodi kasutamise väljavaated tulevikus .....  | 33 |
| KOKKUVÕTE .....   | 39 |
| SUMMARY .....   | 42 |
| KASUTATUD ALLIKATE LOETELU.....                                       | 46 |
| LISAD .....   | 52 |
| Lisa 1. Analüüsimiseks valitud ettevõtted ja nende tegevusalad.....   | 52 |
| Lisa 2. Küsimused ettevõtetele .....                                  | 53 |
| Lisa 3. Lihtlitsents.....   | 56 |

## LÜHIKOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk on hinnata õiglase väärtuse meetodi rakendamist, uurida, kas meetodi kasutamine mõjutas mingil määral majanduskriisi tekkimist, ning määratleda, missugused probleemid võivad tekkida varaobjektide ja kohustiste hindamisel õiglase väärtuse meetodil.

Magistritöö eesmärgi saavutamiseks püstitab autor uurimusküsimused, millised on tüüpilised probleemid õiglase väärtuse meetodi rakendamisel, missugune mõju on õiglase väärtuse meetodi kasutamisel finantsarvestusele, millised nõuded rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (IFRS) tekitavad kahetist mõistmist ja küsimusi, kas õiglase väärtuse rakendamine oli 2008. aasta ülemaailmse finantskriisi üks põhjustest ja kas see võib ka tulevikus kriise põhjustada. Eesmärgi saavutamiseks kasutab autor peamiselt kvalitatiivset analüüsimeetodit: mitmesuguste teadusartiklite ja finantsaruandluse standardite analüüsi. Samuti viib autor läbi empiirilise uuringu Eesti suurimate ettevõtete seas, et analüüsida nende lähenemist õiglase väärtuse meetodi kasutamisele finantsaruandluses.

Töö tulemusena selgub, et peamiste probleemide hulka õiglase väärtuse kasutamisel kuulub kõrge volatiilsus, võimalus esitada ebausaldusväärne varaobjektide ja kohustiste hinnang, meetodi mõju investorite rahulolule ja majanduse protsüklilisusele. Vaatamata õiglase väärtuse meetodi puudustele on palju eeliseid, mis selgitavad vajadust kasutada seda meetodit. Õiglase väärtuse meetod tagab kõige täpsema vara või kohustise mõõtmise aktiivsel turul.

Eesti finantsaruandluse standardid põhinevad rahvusvaheliste standardite kõige olulisematel aspektidel ja vastavad täielikult kõrgetele nõudmistele finantsaruandluse kvaliteedi osas. Lisaks selgub, et selle meetodi rakendamist ei saa pidada 2008. aasta kriisi põhjuseks. Ka tulevikus ei põhjusta selle meetodi rakendamine finantskriisi saabumist. Autori empiiriline uuring näitab õiglase väärtuse meetodi aktiivset kasutamist kinnisvarainvesteeringute ja finantsinstrumentide korral, kuid tütarettevõtetesse tehtud investeeringute hindamisel eelistab enamik uuritud ettevõtteid soetusmaksumuse või kapitaliosaluse meetodit.

Võtmesõnad: õiglase väärtuse meetod, IFRS 13, RTJ 3, RTJ 6, finantskriis

## SISSEJUHATUS

Õiglase väärtuse meetod on üks peamisest hindamismeetoditest rahvusvahelises finantsarvestuses. Lihtsustatult võib terminit „õiglane väärtus“ selgitada kui summat, mida on võimalik saada varaobjekti või kohustise müümisel aktiivsel turul.

Magistritöö teemaks on autor valinud õiglase väärtuse meetodi rakendamise vajalikkuse ja sellega seonduvad võimalikud probleemid finantsaruandluses. Magistritöö eesmärk on hinnata õiglase väärtuse meetodi rakendamist, uurida, kas meetodi kasutamine mõjutas mingil määral majanduskriisi tekkimist, ning määratleda, missugused probleemid võivad tekkida varaobjektide ja kohustiste hindamisel õiglase väärtuse meetodil.

Magistritöö eesmärgi saavutamiseks on püstitatud järgmised uurimusküsimused.

1. Millised on tüüpilised probleemid õiglase väärtuse meetodi rakendamisel?
2. Missugune mõju on õiglase väärtuse meetodi kasutamisel finantsarvestusele?
3. Millised nõuded rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites (IFRS) tekitavad kahetist mõistmist ja küsimusi?
4. Kas õiglase väärtuse rakendamine oli 2008. aasta ülemaailmse finantskriisi üks põhjustest ja kas see võib ka tulevikus kriise põhjustada?

Uurimisprobleem seisneb selles, et erialakirjanduses tõstatakse küsimusi õiglase väärtuse meetodi usaldusväärsusest ja kasutamise põhjendatusest. Mõned uurijad on arvamusel, et õiglase väärtuse meetod ei anna ajakohast teavet varaobjektide ja kohustiste hinnangu kohta ega taga õiget vara ja kohustiste hindamist, sest turuolukord on muutuv. Samuti võib õiglase väärtuse meetodi kasutamine kaasa aidata sellele, et ettevõtte juhtidel tekib soov esitada finantsaruandluses moonutatud teavet varaobjektide väärtuse kohta. (Andreicovici 2011)

Teema on aktuaalne, sest õiglase väärtuse meetod toob kaasa suuremad riskid finantsaruandluses. Kuna selle raamatupidamismeetodi üle on aastaid palju vaieldud, on vaja hinnata selle meetodi kasutamise võimalikke eeliseid ja puudusi. Magistritöö võiks pakkuda huvi neile, kes otsivad täiendavat abimaterjali õiglase väärtuse meetodi kasutamise kohta nii Eesti finantsaruandluse

standardi alusel kui ka rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite järgi koostatud aruannetes. Autor toob välja muudatused, mis on tehtud IFRSis õiglase väärtuse meetodi kasutamise osas.

Eesmärgi saavutamiseks kasutatakse peamiselt kvalitatiivset analüüsimeetodit: mitmesuguste teadusartiklite ja finantsaruandluse standardite analüüsi. Samuti viib autor läbi empiirilise uuringu Eesti suurimate ettevõtete seas, et analüüsida nende lähenemist õiglase väärtuse meetodi kasutamisele finantsaruandluses.

Töö koosneb kahest peatükist. Esimeses peatükis annab autor ülevaate õiglase väärtuse meetodi sisust ja arengust. Käsitletakse ka õiglase väärtuse meetodi kasutamise nõudeid rahvusvahelistes ja Eesti finantsaruandluse standardites. Samuti antakse ülevaade õiglase väärtuse rollist ülemaailmse finantskriisi põhjustamisel. Autor rõhutab, et finantskriisi ajal keskendusid majandusteadlased õiglase väärtuse meetodi uurimisele. Viimaste 10 aasta jooksul on tehtud palju analüüse, mille põhipunkte käsitleb autor magistritöös.

Teises peatükis esitab autor õiglase väärtuse meetodi kasutamise hetkeseisu hinnangu ja majandusteadlaste vaatenurga õiglase väärtuse meetodi tulevikule. Samuti analüüsib autor õiglase väärtuse meetodi uuringuid, mida on viimase 10 aasta jooksul teinud teised uurijad. Arvestades koroonaviiruse pandeemiast tingitud uue kriisi arengut, uurib autor, millised õiglase väärtuse meetodi omadused võivad osutada eriti oluliseks kriisi ajal.

Töö teises osas on toodud ka empiirilise uuringu analüüs. Magistritöö uuringu valimis on 10 ettevõtet, mis kuuluvad Äripäeva edetabelisse „Eesti edukamate ettevõtete TOP 100“. Valim ei ole suur, aga sinna kuuluvad suurimad ettevõtted eri tegevusaladelt. Autor käsitleb iga ettevõtte 2008., 2013., ja 2018. aasta aruandeid. Empiiriline analüüs näitab, milliste varade ja kohustiste korral kasutavad ettevõtted õiglase väärtuse meetodit ning kas nad eelistavad õiglase väärtuse meetodit või mõnda muud hindamismeetodit.

# 1. ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETOD

Esimeses alapeatükis kirjeldab autor õiglase väärtuse meetodi kujunemise ajalugu ja käsitleb tegureid, mis soodustasid selle meetodi arengut. Alates 1990. aastatest on rahvusvahelisi standardeid täiendatud ja muudetud, püüdes leida lahendust tekkinud probleemidele. Teises alapeatükis uuritakse Eesti finantsaruandluse standardi kohaseid juhendeid, käsitletakse nende sisu ja erinevust rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest õiglase väärtuse meetodi rakendamisel. Viimases alapeatükis uuritakse õiglase väärtuse rakendamise mõju 2008. aasta finantskriisile. Kuna õiglase väärtuse meetodit kasutatakse tänapäeval aktiivselt, arvab autor, et õiged järeldused kriisi põhjuste kohta võivad aidata tulevikus probleeme ette näha ja vältida.

## 1.1. Õiglase väärtuse meetodi areng finantsaruandluses

Õiglase väärtuse meetod tekkis palju varem, kui see viidi sisse rahvusvahelistesse finantsaruandluse standarditesse. Näiteks Prantsusmaal eksisteeris see juba 19. sajandil ja anglosaksi seadustes on see olemas olnud vähemalt 200 aastat. Kohtus oli õiglase väärtus hind, millega tehingu osapooled tehingust kasu said. (André *et al.* 2009, 5)

Barlevi ja Haddadi (2003) kohaselt on majanduse ja IT-sektori areng on kaasa toonud selle, et õiglase väärtuse meetodi kasutamine on raamatupidamises vajalikuks muutunud. Mõnede uurijate arvates mõjutasid õiglase väärtuse meetodile üleminekut mikromajanduslikud protsessid, sealhulgas ettevõtete kasvav finantseerimine ja andmete läbipaistvuse vajadus. Volkova (Волкова 2018, 87) järgi on turu areng mõjutanud ettevõtete finantstegevuse kasvavat tähtsust (turul kauplemine hakkas mitte ainult vähendama majandusüksuste riske, vaid ka suurendama nende kasumlikkust). Casta (2003) kinnitab ka, et finantsinstrumentide aktiivse kasutamise algus aitas kaasa vajadusele täpsustada nende kajastamise nõudeid finantsaruandluses (André *et al.* 2009, 6). Varasem soetusmaksumusel põhinenud arvestus oli kaotanud oma asjakohasuse, sest see võimaldas varjata, et varaobjektide ja kohustiste hindamine pole enam samastatav turuväärtusega. Soetusmaksumus on aktsiate tootlusega seotud vähem kui õiglase väärtus. Aktsionäre huvitab nende kapitali väärtus ja selle muutused käesoleval hetkel, et õigesti hinnata ettevõtte juhtimist.

Õiglase väärtus aitab ettevõtteid kõige tõhusamalt juhtida ja vähendab juhtide mõju esitatud finantsaruannetele. (Barlev, Haddad, 2003)

Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel kajastatakse varad ja kohustised bilansis ning nende väärtuse muutused kajastatakse tulumis või kadumis kasumiaruandes. Kui kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, on varade soetusmaksumus tavaliselt võrdne vara omandamise õiglase väärtusega. Kuid siis ei saa vara väärtus suureneda, vara väärtus langeb ja summat korrigeeritakse amortisatsiooni abil. (Laux, Leuz 2010, 93, 97)

Õiglase väärtuse mõiste ilmus finantsarvestuse standardis FAS 13 „Rendiarvestus“ 1976. aastal. Hilisemates versioonides muudeti terminit, aga 1993. aastal võrdsustas USA finantsarvestuse standardite nõukogu (*Financial Accounting Standards Board – FASB*) õiglase väärtuse mõiste turuväärtusega, et vältida arusaamatusi finantsinstrumentide hindamisel. (*Ibid.*, 387–388) Töö autori arvates ei olnud see otsus piisavalt põhjendatud, sest turuväärtusel ja õiglasel väärtusel on erinevus. Turuväärtuses vara müümisel üks turuosaline müüb vara teisele ning tehingu hind sõltub sarnase vara pakkumisest ja nõudmisest, kuid õiglasel väärtuses vara müümise korral on pooled võrdselt teadlikud kõigist vara väärtust mõjutavatest teguritest ehk teave on sümmeetriline (Капова 2008). Niimoodi võib turuväärtus olla osa õiglasest väärtusest (Kaur 2013, 4).

1991. aastal esitas FASB standardi 107 (SFAS 107) „Informatsiooni avalikustamine finantsinstrumentide õiglase väärtuse kohta“. See standard vastas küsimusele, mis on õiglase väärtuse meetod finantsinstrumendi jaoks ja miks on selle kasutamine vajalik, ning kohustas ettevõtjaid hindama finantsinstrumente õiglasel väärtuses, kui see on võimalik. Samuti olid standardis esitatud nõuded avalikustatavale teabele, kui finantsinstrumenti ei ole võimalik hinnata selle meetodi alusel. SFAS 107 kohaselt on noteeritud turuhind parim näitaja finantsinstrumendi õiglase väärtuse määramiseks. Juhul, kui seda näitajat pole, tuleb põhineda sarnaste finantsinstrumentide noteeritud turuhindadele või nende hindamismeetodile. Kui majandusüksus ei suuda õiglast väärtust kindlaks määrata, peab ta põhjendama, miks see pole võimalik, ja esitama ka andmed, mis hõlbustavad finantsinstrumendi hindamist (näiteks bilansiline väärtus jm). Õiglase väärtuse mõõtmise võimatus võib tähendada näiteks majandusüksuse jaoks liiga suuri kulusid või hindamismudeli puudumist. (SFAS 107 1991, 5–7) Õiglase väärtuse meetodi kasutamise põhjuste hulgas oli näiteks võime varaobjekti ümber hinnata vastavalt ettevõtte sise- ja turuolukorrale, oskus hinnata ettevõtte finantsstrateegiat, et otsustada, kas investeerida lühi- või pikaajalistesse finantsinstrumentidesse, ning määrata finantsasutuste maksevõime. Õiglase väärtuse meetodi eelis

on keskendumine käesolevale hetkele. Asjakohane informatsioon turul on kõige olulisem teave nii potentsiaalsete investorite kui ka teiste huvitatud osapoolte jaoks, sest nende huvides tehakse kõige kasumlikumaid otsuseid. (Barlev 2003, SFAS 107 1991)

Pärast standardi esitamist märkis nõukogu, et majandusüksustel võib uute standardite rakendamisel tekkida mõningaid raskusi, näiteks lisakulu vara hindamiseks vajaliku teabe saamisel (SFAS 107, 1991). 1990. aastate keskel arendati õiglase väärtuse meetodit kiiresti ja FASB muutis aktiivselt olemasolevaid standardeid (näiteks SFAS 123 „Omakapitalipõhise hüvitise arvestamine“, SFAS 119 „Tuletisinstrumentide ja finantsinstrumentide õiglase väärtuse teabe avalikustamine“ jt) (Emerson *et al.* 2010, 81).

Samal ajal täiendati standardeid rahvusvahelisel tasandil ja viidi neisse sisse õiglase väärtuse meetod. 1998. aastal jõustus IAS 39, mis kirjeldab õiglase väärtuse kasutamist finantsinstrumentide mõõtmisel (Casta 2004). 2001. aasta aprillis võttis Rahvusvaheline Arvestusstandardite Komitee (International Accounting Standards Committee, IASC) vastu IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“. Paragrahvi 32A kohaselt võib majandusüksus valida, millist raamatupidamisemeetodit kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks kasutada – õiglast väärtust või soetusmaksumust (IAS 40, 2009).

Aastal 2006 avaldas FASB veel ühe standardi „Õiglase väärtuse mõõtmine“, kus oli esitatud täiendatud informatsioon õiglase väärtuse kohta vastavalt USA üldiselt aktsepteeritud raamatupidamis põhimõtete (*generally accepted accounting principles – U.S. GAAP*) nõudmistele. Selles standardis kirjeldati esimest korda kolme taset, mille järgi jaotuvad hindamismeetodite sisendid. Varaobjekti või kohustise sisendandmed mõjutavad hindamismeetodit. Kolmeastmeline hierarhia võimaldab määrata, millised andmed on varaobjekti või kohustise hindamisel esmatähtsad. (SFAS 157, 2006)

Esimese taseme sisendandmed on standardi kohaselt identsete varaobjektide või kohustiste aktiivsel turul noteeritud hinnad. Need andmed on kõige usaldusväärsemad, sest suur hulk turul tehtavaid tehinguid võimaldab varaobjekte või kohustisi õigesti hinnata. Oluline on märkida, et noteeritud hinda ei tohiks õiglase väärtuse määramiseks korrigeerida, vastasel juhul ei ole see enam esimene sisendandmete tase (*Ibid.*, Kaur 2013, 5).

Teise taseme sisendid hõlmavad samalaadsete varaobjektide ja kohustiste turuväärtust nii aktiivsel kui ka mitteaktiivsel turul, samuti andmeid, mis erinevad noteeritustest, kuid on konkreetse varaobjekti või kohustise hindamisel olulised. Teise taseme sisendandmete näidetena nimetab FASB London Inter-Bank Offered Rate'i (LIBOR) intressimäära (fikseeritud makse ja muutuva intressimäära korral) ning litsentsilepingu alguses kehtivat litsentsitasu määra (ettevõtete ühinemisel ja sõltumatu osapoolega lepingu sõlmimise korral). (SFAS 157, 2006)

Kolmas tase põhineb varaobjekti või kohustise mittejälgitavatel sisenditel, näiteks sarnaste varaobjektide või kohustiste hinna varieeruvusel või majandusüksuse oletusel, kuidas turuosalisel selliseid varasid või kohustisi hindaksid. Kolmanda sisendtaseme andmete kasutamisel peavad olema kajastatud ka eeldused, mida osapooled vara või kohustise hindamisel kasutasid, sealhulgas riskieeldused. See tähendab, et tuleb esitada teavet lähteandmete ja hindamismeetodi riskide kohta. Kolmanda sisendtaseme andmete näideteks on finantsprognos (koostatud ettevõtte andmete põhjal, kui puudub teave, kuidas teised turuosalisel kavatsesid tegutseda), ja aktsiate ajalooline volatiilsus kolmeaastase optiooni korral (ei ole võimalik tulevast volatiilsust näidata). (*Ibid.*)

Majandusüksus peab keskenduma esimesele tasemele ning kasutama teist ja kolmandat taset ainult juhul, kui seda pole võimalik vältida. (*Ibid.*) Kolmanda taseme sisendit saab kasutada ainult juhul, kui majandusüksuse kulud ja pingutused on jälgitavate andmete saamiseks liiga suured (Kaur 2013, 5).

2006. aastal põhjendas FASB otsust minna finantsinstrumentide hindamisel üle õiglase väärtuse meetodile. Nõukogu rõhutas, et õiglane väärtus sisaldab turu praegust tulevikuhinnangut ja näitab turuosaliste, mitte konkreetsete majandusüksuste ootusi vara suhtes, mida kindlasti loetakse selle meetodi eeliseks. Nõukogu mainis ka, et õiglane väärtus kajastab muutust turul selle toimumise ajal ning võimaldab prognoosida sissetulekuid ja nende võimalikke kõikumisi finantsinstrumentide korral. (Milburn 2008, 303–304)

Arutelu õiglase väärtuse meetodi kasutamise asjakohasuse üle pole siiski lõppenud. 1997. aastal tunnistas IASC, et on hulk finantsinstrumente, mille õiglast väärtust on keeruline kindlaks määrata. Selle põhjuseks on asjaolu, et mõned finantsinstrumendid ei ole kaubeldavad aktiivsel turul, mis tähendab, et nende hinnang põhineb kolmanda taseme sisendandmetel ja on subjektiivne. (Carroll *et al.* 2003, 3)

2009. aastal otsustas IASC kriisi tõttu muuta standardit IFRS 7. Selle standardi kohaselt peavad ettevõtted kajastama riske, mis mõjutavad finantsinstrumentide hindamist. Riskide hulka kuuluvad krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk. Muidugi ei piirdu riskide loetelu kolme riskiga ja majandusüksus peab kajastama kõiki riske, mis tal on, aga nende kolme riski avalikustamine on kohustuslik. Krediidirisk on majandusüksuse jaoks tõenäosus, et teine osapool ei täida oma finantsinstrumendist tulenevaid kohustisi ja loob sellega esimesele osapoolle kahjumit. Likviidsusrisk on tõenäosus, et majandusüksus ei suuda oma kohustisi tagasi maksta. Tururisk on majandusüksuse kaotamise risk turutegurite muutuste tõttu. (Ужахова 2011, IFRS 7)

2011. aastal avaldati esmakordselt rahvusvaheline standard IFRS 13, mida täiendati 2013. aastal. (Болкова 2018, 89) Magistritöö autor käsitleb õiglase väärtuse mõistet üksikasjalikumalt järgmises alapeatükis. Standardis IFRS 13 oli esitatud ka FASBi poolt välja töötatud õiglase väärtuse sisendandmete hierarhia.

Vastavalt IFRSile 13 eksisteerib kolm õiglase väärtuse hindamise meetodit: võrdlusmeetod, tulumeetod ja kulumeetod. Neid kasutatakse juhul, kui puudub vara või kohustise turuhind. Mõnikord kasutatakse segamudelit, mis ühendab mitu meetodit. (IFRS 13)

Võrdlusmeetod (*market approach*) ehk turupõhine käsitlus põhineb identse või sarnase vara või kohustise turuhinnal. Samuti kasutatakse selle meetodi kasutamisel sageli finantsnäitajaid (näiteks kasumit enne intresse, makse ja kulumit ehk *earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization*, EBITDA). (*Ibid*)

Teine meetod on tulumeetod (*income approach*) ehk tulupõhine käsitlus (*Ibid*). See on kasu või sissetulev rahavoog, mis saadakse vara kasutamisel või hoidmisel tähtaja lõpuni (Kaur 2013, 4). Selle lähenemisviisi kasutamisel määratakse vara väärtus eeldatavate rahavoogude diskonteerimisega (Bignon *et al.* 2009, 13). Diskonteerimine põhineb asjaolul, et hetkel saadaolev summa on väärtuslikum kui sama summa tulevikus.

Kulumeetod (*cost approach*) ehk kulupõhine käsitlus kajastab kulu, mis oleks vajalik vara kasuliku väärtuse asendamiseks. Seega põhineb see meetod asjaolul, et ostja on valmis maksuma vara eest summa, mille eest ta võiks osta sarnase kasulikkusega vara, arvestades amortisatsiooni. Antud juhul hõlmab amortisatsioon vara füüsilist, majanduslikku ja tehnoloogilist vananemist. (IFRS 13)

Niisiis võib teha järelduse, et tänapäeva turu ja selle kiire muutumise tingimustes on õiglase väärtuse arvestusmeetodile üleminek üsna loogiline. Kuna õiglane väärtus põhineb varaobjekti või kohustise müügihinnal, aitab see arvestusmeetod kõigil huvitatud osapooltel teha õigeaegseid ja kasumlikke majandusotsuseid. Esimese taseme sisendandmete kasutamine võimaldab saada kõige usaldusväärsemat teavet. Autor nõustub sellega, et tuleb vältida kolmanda taseme sisendandmeid, ja leiab, et see oleks liiga ebausaldusväärne. Autor väidab, et sel juhul oleks mõistlikum valida soetusmaksumuse meetod.

## **1.2. Õiglase väärtuse kasutamine lähtudes IFRSist ja EFSist**

Muutused majanduses aitasid kaasa Eesti raamatupidamise seaduse tekkimisele rahvusvaheliste standardite alusel. 18. septembril 1995 jõustus Eesti ja Euroopa Liidu assotsiatsioonileping, mille eesmärk oli lähendada Eesti majandusarvestuse seadusi Euroopa Liidu seadustele. 1. jaanuaril 2003 jõustus Eestis uus raamatupidamise seadus, mis oli täiendatud kooskõlas IFRSiga. (Tikk 2010, 346–347) Tänapäeval lähtuvad Eesti ettevõtted finantsaruannete koostamisel Eesti finantsaruandluse standardist (EFS) või rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*). Alates 2013. aastast ei põhine Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) IFRSil, vaid SME IFRSil (*IFRS for Small and Medium-Sized Entities* ehk IFRSi lihtsustatud standardil, mis on mõeldud väikestele ja keskmise suurusega ettevõtetele). Erinevused RTJ ja SME IFRSi vahel on olemas, kuid need on minimaalsed. Kõik RTJ peamised punktid vastavad SME IFRSile. (Novikova 2013, 21) Kõikide RTJide viimases peatükis on esitatud võrdlus SME IFRSiga.

Õiglase väärtuse termin ja definitsioon on esitatud mitmes juhendis, aga autor esitab näitena RTJ 6 „Kinnisvarainvesteeringud“. Rahvusvahelistes standardites on see informatsioon esitatud IFRSis 13 „Õiglase väärtuse mõõtmine“. Tabelis 1 on toodud õiglase väärtuse definitsioon RTJis, IFRSis ja SME IFRSis. Muid rahvusvahelisi standardeid siin ei käsitleta, sest neis on õiglase väärtuse termin ja definitsioon sama.

Tabel 1. Õiglase väärtuse mõiste

| Allikas            | RTJ 6 § 5<br>(muudetud 2018)   | IFRS 13 § 9<br>(muudetud 2013)   | SME IFRS § 2.34 (b)<br>(muudetud 2015)   |
|--------------------|--|--|--|
| Õiglase väärtus on | summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. | hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. | summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. |

Allikas: autori koostatud, RTJ 6 (muudetud 2018), § 5; IFRS 13 (muudetud 2013), § 12; SME IFRS § 2.34 (b) (muudetud 2015) alusel

Tabelis 1 esitatud andmetest lähtudes kajastab RTJ 6 täielikult IFRSis esitatud õiglase väärtuse sisu. RTJis 3 (käsitletakse üksikasjalikumalt allpool) toodud õiglase väärtuse mõiste selgitus dubleerib RTJis 6 esitatud teavet. See kinnitab, et Eesti finantsaruandluse standardid põhinevad rahvusvahelistel standarditel.

Õiglase väärtuse kasutamisel kajastatakse tulum ja kadum kohe finantsaruannetes. Seega kajastab õiglase väärtuse meetod varade ja kohustiste väärtust, võttes arvesse riske, eeldatavaid rahavooge ja turutingimusi. (André *et al.* 2009, 4)

RTJ 6 alusel võib majandusüksus kajastada kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse ja/või soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi kasutamise puhul rõhutab RTJ 6, et õiglase väärtuse parimaks indikaatoriks on selle turuväärtus. (RTJ 6 2018, § 18) Kui turuväärtust ei ole võimalik määrata, tuleb hindamiseks kasutada sarnaseid objekte või diskonteeritud rahavoogude meetodit (RTJ 6 2018, § 19). Vastavalt punktile 20 peab kinnisvarainvesteeringu hindamise käigus arvesse võtma kõiki tegureid, mis mõjutavad hinda (näiteks kinnisvara seisundit ja asukohta). Punktis 21 on mainitud, et hindamisel tuleb arvesse võtta tähtsaid sündmusi, mis saaksid toimuda aruandekuupäeva ja hindamiskuupäeva vahel. Veel üks tähtis punkt kinnisvara õiglase väärtuse leidmisel on eeldus, et seda kasutatakse kõige paremal viisil.

RTJ 6 punkti 2 kohaselt põhineb see juhend kõige rohkem SME IFRSi peatükil 16 „Kinnisvarainvesteeringud“ ning vähemal määral peatükkidel 11 „Lihtfinantsinstrumendid“ ja 2 „Põhimõtted ja alusprintsüübid“. Peamine erinevus RTJ 6 ja SME IFRSi 16. peatüki vahel seisneb selles, et RTJ 6 võimaldab kasutada soetusmaksumuse meetodit juhul, kui ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust põhjendatult määrata. SME IFRS aga keelab sellisel juhul

soetusmaksumuse meetodit kasutada ja kohustab majandusüksusi kajastama sellised kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses materiaalse põhivarana. RTJ 6 järgi tuleb jätkata kajastamist kinnisvarainvesteeringuna ja esitada majandusaasta aruandes selle bilansiline väärtus õiglase väärtuse või soetusmaksumuse meetodi abil. Selles osas põhineb RTJ IAS 40 paragrahvil 53. RTJ rõhutab ka, et SME IFRSis puudub selgitus, kuidas kajastada tulumit ja kadumit vara klassifikatsiooni muutmisel. (RTJ 6 2018, § 14–25, SME IFRS 2015, 16.1)

RTJ 6 ja IAS 40 vahel on ka erinevusi. RTJ 6 paragrahvile 24 järgi on majandusüksus juhul, kui ta ei saa kinnisvarainvesteeringute hindamiseks kasutada oma spetsialisti, kohustatud hindamiseks kutsuma sõltumatu eksperdi. IAS 40 (§ 32) ei kohusta seda nõuet järgima, vaid soovitab seda. IAS 40 (§ 74–78) nõuab soetusmaksumuse kasutamisel kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse avalikustamist majandusaasta aruande lisades, SME IFRSis ja RTJis 6 see nõue puudub.

Veel üks erinevus Eesti ja rahvusvaheliste standardite vahel on teabe hulk, mis esitatakse aastaaruande lisades õiglase väärtuse kohta. Vastavalt RTJ 15 paragrahvile 36 tuleb avalikustada kinnisvarainvesteeringute saldo muutuse analüüs, majandusüksuse kasutatavad eeldused õiglase väärtuse hindamisel, samuti asjaolu, kas oli kasutatud sõltumatu eksperdi teenust, ja juhul, kui hindamine on liiga kulukas, tuleb esitada selgitused, miks õiglast väärtust ei ole kasutatud. IAS 40 nõuete järgi on vaja määratleda ka vahemik, mille piires õiglase väärtus võib olla ekslik (§ 78), kinnisvarainvesteeringute saldo muutuse analüüsis peavad olema esitatud valuutakursivahed, mis tekivad valuuta konverteerimisel (§ 76) jne.

Magistritöö autori arvates esitavad majandusüksused SME IFRS ja IAS 40 nõudeid järgides usaldusväärsemat teavet võrreldes Eesti finantsaruandluse standardiga. RTJ 6 jätab võimaluse esitada kinnisvarainvesteeringu hinnang õiglates väärtuses vaatamata tõenäosusele, et mõnel juhul ei saa õiglast väärtust täpselt määrata. Töö autor toetab SME IFRSi nõuet, et juhul, kui ei saa õiglast väärtust kajastada, tuleb kinnisvara ümber struktureerida materiaalseks põhivaraks (soetusmaksumust kasutades). Mõnel Eesti väikesel või keskmise suurusega ettevõttel ei pruugi olla piisavalt ressursse õiglase väärtuse hindamiseks. Kuid üldiselt vastab EFS rahvusvaheliste nõuetele ning on IASist 40 ja SME IFRSist üle võtnud kõige sobivamad lõigud Eesti majandusüksuste jaoks.

Samuti on õiglase väärtuse kasutamise nõuded esitatud standardis IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, mida viimati muudeti 2018. aastal. Selle standardi kohaselt klassifitseeritakse finantsvaraobjektid

lähtudes ühest kolmest meetodist: korrigeeritud soetusmaksumuselt, õiglasest väärtusest muutustega koondkasumiaruandes või õiglasest väärtusest muutustega kasumiaruandes. Kõiki finantskohustisi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, välja arvatud õiglasest väärtusest muutustega kasumiaruandes kajastatavad finantskohustised. Eestis on välja antud RTJ 3 „Finantsinstrumendid“, mis lähtudes punktist 2 tugineb SME IFRSi peatükkidele 11 „Lihtfinantsinstrumendid“, 12 „Muud finantsinstrumendid“, 22 „Kohustised ja omakapital“ ning 2 „Põhimõtted ja alusprintsipiibid“. Erinevus RTJ 3 ja SME IFRSi vahel seisneb selles, et SME IFRS lubab kasutada finantsinstrumentide korral IASi 39, aga Raamatupidamise Toimkond ei poolda seda lähenemist.

Samuti võimaldab RTJ 3 punkt 21 kasutada korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit lihtsustatud viisil, kui selle mõju finantsaruandlusele ei ole oluline. See tähendab, et sisemise intressimäära asemel võib kasutada lineaarset meetodit. SME IFRSis ei ole sellist lähenemist kasutatud.

Järgmine erinevus nende standardite vahel on see, et RTJis 3 ei ole informatsiooni derivatiivsete finantsinstrumentide riskide vähendamise kohta. SME IFRS peatükis 12 on kirjeldatud peamised punktid, mis peavad olema esitatud finantsaruandes finantsinstrumentide riskide maandamise juhul. Nende hulgas on riski vähendamise kirjeldus ja nende olemus, finantsinstrumentide kirjeldus ning nende õiglane väärtus. Samuti on esitatud nõuded finantsinstrumentide riski vähendamise kajastamiseks, kui majandusüksus maandab fikseeritud intressimäära riske ja muutuva intressimäära riske. Raamatupidamise Toimkond loobus selle teabe esitamise nõudest, sest Eestis on vähe ettevõtteid, kes tegelevad finantsinstrumentide riskide vähendamisega. Aga tuleb rõhutada, et toimkond viitab SME IFRSile, kui Eesti majandusüksusel on vaja oma finantsaruandes riski maandamist kajastada. (RTJ 3 2018, SME IFRS 2015)

Viimase olulise erinevusena saab nimetada asjaolu, et RTJ 3 kohaselt, kui majandusüksus ei kavatses säilitada võlakirju lunastustähtajani, on ta kohustatud kasutama õiglasest väärtuse meetodit. Kui majandusüksus valis arvestusmeetodiks õiglasest väärtuse meetodi ja kavatses hoida börsil noteeritud võlakirju lunastustähtajani, võib ta sel juhul rakendada ka õiglasest väärtuse meetodit. SME IFRSi järgi tuleb noteeritud võlakirjadest tehtud investeringu kajastamiseks kasutada korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit. (RTJ 3 2018, § 11, SME IFRS 2015, 11.3-11.6)

Magistritöö autor võrdles õiglasest väärtuse meetodi rakendamise aspekte rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite ja Eesti finantsaruandluse standardi põhjal. Autor võrdles SME IFRSi ja

rahvusvahelisi vastavaid standardeid ainult RTJ 6 ja RTJ 3 vaates, sest need põhinevad õiglase väärtuse meetodi kasutamisel. Enamasti on Eesti finantaruandluse standardis esitatud nõuded finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses kajastamiseks väga sarnased rahvusvaheliste standarditega. Tänapäeval esitavad nii rahvusvahelised standardid kui ka Eesti finantsaruandluse standard õiglase väärtuse kasutamisele selgeid nõudeid.

### **1.3. Õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju majanduskriisile**

2008. aasta kriis oli pärast Teist maailmasõda järgmine suur majandusšokk maailmas (Barth, Landsman 2010, 400). Uurides 2008. aasta kriisi, jõudsid mõned majandusteadlased järeldusele, et õiglase väärtuse meetodi kasutamine oli üks peamisi tegureid, mis mõjutas kriisi algust (Menicucci, Paolucci 2017). On teada, et pangad andsid 2000. aastate alguses Ameerika Ühendriikides laenuvõtjatele laenu eriti soodsatel tingimustel. Inimesed võtsid aktiivselt eluasemelaene madala intressimääraga. Seega suurenes nõudlus eluasemeturul, mis tõi kaasa hindade ja intressimäärade tõusu. Alates 2005. aasta lõpust kuni 2006. aasta alguseni hakkasid paljud inimesed oma eluasemeid pankadele üle andma, sest nad ei olnud võimelised laenu tagasi maksma. Seega pakkumine eluasemeturul kasvas, aga nõudlus langes kiiresti. Pankade aktsiate hinnad langesid ja finantsinstrumendid USA turul ei toimunud enam tõhusalt ning selle tulemuseks oli kriisi levimine üle maailma. 2007. aastal tunnistasid finantsasutused, et finantskriis on seotud laenudega, mis olid antud kahtlase krediidi ajaloo laenuvõtjatele (kõrge riskitasemega laenud) (André *et al.* 2009, 4). Muidugi oli kriisi põhjuste hulgas palju erinevaid tegureid. Autor ei tee selles magistritöös 2007.–2008. aastate kriisi üksikasjalikku analüüsi, vaid analüüsib kriisi ainult õiglase väärtuse meetodi kasutamise seisukohalt.

Õiglase väärtuse meetodi kasutamisele vastu seisjate hulka kuulub näiteks Ameerika Pankade Liit (*The American Bankers Association - ABA*), kes pidas õiglase väärtuse arvestamist kriisi peamiseks põhjustajaks (Макушина 2012, 13). Pangad süüdistasid õiglase väärtuse meetodi rakendamist selles, et nad pidid oma vara müüma äärmiselt madala hinnaga. Samal ajal võib ühe panga tegevus mõjutada teiste pankade tegevust ja neid „nakatada“ (Laux, Leuz 2010, 93, 95). Vastates sellele pankade avaldusele võib viidata standardile SFAS 157, mille kohaselt ei tohi õiglase väärtuse määramisel tugineda likvideerimishinnale ega muude sunnitud tehingute hinnale. Seega ei tohi teised pangad toetuda esimese panga müügihindadele (*Ibid.*, 106, SFAS 157 2006, 8). Kuid Khani uuringute kohaselt on õiglase väärtuse mõõtmise ja pankade „nakatumise“ vahel

siiski seos ning see tugevneb turu mittelikkviidsuse perioodil. Tema uurimistöö tulemustest selgus, et õiglasel väärtusel põhineva aruandlusega seotud suurenenud panganduslik nakkavus levib suurema tõenäosusega pankadesse, kellel on madalamad kapitali adekvaatsuse suhtarvud või kes on rohkem keskendunud õiglasele väärtusele. (Khan 2014) Ameerika Ühendriikide finants- ja kindlustuskontserni (*American International Group – AIG*) tegevdirektor väitis 2008. aastal, et on vaja kajastada kahjumeid selle asemel, et kajastada varasid õiglases väärtuses, kasutades turuhindu. Huvitav fakt on, et juba 2003. aastal avaldasid Aubin ja Gil arvamust, et õiglase väärtuse meetodit kasutades võivad krediidiastutused luua olukorra, kus klientidele antavaid laene hinnatakse soetusmaksumuses, aga optioone samal ajal õiglases väärtuses. (André *et al.* 2009, 4, 7)

Kokkuvõtteks võib öelda, et standardid pakuvad lahendust ühe panga teise „nakatamise“ ohu minimeerimiseks. Tegelikult leiavad aga panganduse regulaatorid, kindlustusettevõtted ja mõned uurijad, et õiglane väärtus on mingil määral finantskriisiga seotud. 2008. aasta kriisi uurimine jätkub tänapäevani, sest sellest sai suurim majanduskriis pärast 1930. aastate suurt depressiooni ja Teist maailmasõda. Tõenäoliselt leitakse rohkem fakte, mis lükkavad ümber või kinnitavad õiglase väärtuse mõju panga tegevusele kriisi ajal.

Paljud õiglasel väärtuse arvestuse vastased märgivad, et õiglase väärtuse meetodi kasutamise tõttu toimus turuhinna languse ajal varaobjektide väärtuse uskumatult järsk langus, mis tõi seejärel kaasa investorite usalduse languse (Макушина 2012, 13). On väidetud, et ebastabiilse turu ajal pole õiglase väärtuse meetod asjakohane. Kuid ebastabiilse turu puhul ei kajasta tegelikku olukorda ka korrigeeritud soetusmaksumus. (Barth, Landsman 2010, 405) Kui pangad kajastaksid oma vara soetusmaksumuses selle asemel, et kõrge riskitasemega laenudega rahastatud vara õiglase väärtuse meetodit kasutades alla hinnata, siis investorite usaldus finantsaruandluse vastu ei suureneks (Laux, Leuz 2010, 94). Õiglase väärtuse meetodi kasutamise vastased väidavad, et see meetod võimaldab kinnisvarahindu kunstlikult tõsta, mis omakorda mõjutab asjaolu, et pangad väljastavad rohkem eluasemelaene (Andreicovici 2011).

Õiglase väärtuse meetodi üks peamisi puudusi on finantsinstrumentide hindamine kolmanda taseme sisendite, seega mittejälgitavate andmete põhjal (Макушина 2012, 13). Kolmanda taseme andmete kasutamine võimaldab juhtkonnal varade ja kohustiste hindamist mõjutada. Õiglase väärtuse meetodi teise miinusena nimetavad vastased asjaolu, et esmatasandi sisendite korral saab juhtkond vältida vara või kohustise väärtuse muutuste kajastamist, kui juhtkonnal on nende kohta

isiklikku teavet. SFAS 157 täiendati aga 2006. aastal spetsiaalselt nende riskide minimeerimiseks. Standard selgitab, kuidas tuleks erinevate sisendite õiglast väärtust mõõta. (Barth, Landsman 2010, 403–404)

Samuti on M. Barthi ja W. Landsmani (2010) artikli kohaselt õiglase väärtuse puuduseks finants-tulemuste oluline volatiilsus. Nad väidavad, et tegelikel väärtusel põhinev puhaskasum kõigub vähem kui õiglasel väärtusel põhinev. 2004. aastal esitas Barth kolm volatiilsuse tekkimise tegurit. Esimene tegur on majanduskõikuvus, mis kajastub varaobjektide ja kohustiste õiglase väärtuse muutustes. Teine tegur on segamudeli kasutamine: mõne finantsinstrumendi hindamisel kasutatakse õiglast väärtust ja muudel juhtudel korrigeeritud soetusmaksumusel põhinevat väärtust. Seega, kui kasutatakse ainult õiglast väärtust, saab seda volatiilsust vältida. Kolmandaks teguriks peab ta õiglase väärtuse mõõtmisel tehtud vigu. (Barth 2004) Bignoni *et al.* artikli (2009) kohaselt on soetusmaksumuse meetodil volatiilsuse seisukohalt eelis, sest soetusmaksumus sõltub turuhinna kõikumisest vähem.

Järgmiseks õiglase väärtuse oluliseks puuduseks peetakse tsüklilisust. Majanduskasvu ajal on paljud majandusteadlased väitnud, et õiglase väärtus muudab finantsaruanded läbipaistvamaks, mis aitab investoritel teha paremaid otsuseid. Keegi ei pidanud tulumite kasvu, mille põhjustas varaobjektide ja kohustiste õiglase väärtuse muutus, eelseisva kriisi märgiks. Nii hinnati paljusid varaobjekte ülespoole, mis võimaldas majandusüksustel veelgi rohkem laenatud vahendeid kasutada. (Макушина 2012, 18) Paljud süüdistavad õiglast väärtust protsüklilisuse tekkimisel ka seetõttu, et audiitorid nõudsid, et pangad vähendaksid kriisist mõjutatud vara väärtust väga madala väärtuseni. Pankadel oli vaja keskenduda ABX-indeksile, mis mõõdab kõrge riskitasemega hüpoteeklaenude koguväärtust. Pangad väitsid, et indeks näitas varade kunstlike hindu väheneva likviidsuse tõttu, ning arvasid, et sel juhul oli varade odavnemine liiga kulukas ja soodustas ka majanduslangust. (Barth, Landsman 2010, 406) Tuleb aga rõhutada, et alla oli vaja hinnata ainult õiglasel väärtusel mõõdetud varasid, ent aastatel 2004–2006 ei kasutanud pangad 50% juhtudest väljastatud laenu hindamisel õiglast väärtust (Laux, Leuz 2010, 98). Seega ei saa protsüklilisuse tekkimises süüdistada ainult õiglase väärtuse meetodit.

Barth ja Landsman (2010) märgivad ka, et pankadel ja rahvusvahelistel standarditel on erinev lähenemine finantsaruandlusele. Näiteks nõuavad FASB ja IASC teatavate realiseerimata tulumite ja kadumite kajastamist (näiteks panga investeerimisväärtuspaberite hindamisel õiglasel väärtusel), aga pankade regulaatorid neutraliseerivad sageli realiseerimata tulumid ja kadumid regulatiivsel

kapitalil (ehk erinevate pangariskide negatiivse mõju katmise näitajal). FASB ja IASC esitavad oma nõuded selleks, et investorid ja võlausaldajad saaksid õiget teavet, aga pangad korrigeerivad oma andmeid, sest see on vajalik usaldatavusnormatiivide täitmise tagamiseks. Kuna panganduse seadusandjad kalduvad kõrvale rahvusvahelistest standarditest, peavad nad leidma võimalused protsükliisuse vähendamiseks. (Barth, Landsman 2010) Tuleb märkida, et isegi FASB ja IFRSi nõuete vahel on erinevused, mis kriisi ajal olid eriti olulised. Seetõttu kohustas G20 (*The Group of Twenty Finance Ministers and Central Bank Governors – Kahekümne Rahandusministri ja Keskpangajuhi Grupp*) pärast 2008. aasta finantskrahhi FASBd ja IASCd lähendama 2011. aastaks oma standardeid. Haldane'i artikli kohaselt on maailmas rohkem kui 30 erinevat raamatupidamisstandardit, mis muudab nende võrdlemise ja reguleerimise keeruliseks. Näiteks 2008. aastal oleks Suurbritannia pankade varade väärtus olnud 30% suurem, kui neid oleks hinnatud kooskõlas IFRSiga. (Haldane 2010, 10)

M. Magnan (2009) väidab, et õiglase väärtuse kasutamine võimaldab majandusüksuse juhtkonnal edasi lükata kahjude ja varaobjektide väärtuse languse kajastamise päeva. Selle õiglase väärtuse puuduse näide on firma Lehman Brothers aruanded. M. Magnan (2009) kirjutab, et 2007. aasta 30. novembri seisuga oli 75,1% ettevõtte varaobjektidest hinnatud teise ja kolmanda taseme sisendandmete järgi ning seisuga 31. mai 2008 oli nende andmete järgi hinnatud juba 81,7% varaobjektidest. Lehman Brothers esitas 15. septembril 2008 kohtule pankrotiavalduse. Samuti tuleb mainida, et selliste investeerimispankade mudel põhineb lühiajalisel võlal, mis tähendab, et õiglase väärtuse mõõtmine on vältimatu. Investeerimispankade finantsprobleeme seostataksegi lühiajalise finantseerimise, suure laenatud kapitali osakaalu, varade ebaõige kajastamisega bilansis jne. Näiteks Merrill Lynchi pangal oli tohutu erinevus varade bilansilise väärtuse ja nende turule väljumise hindade vahel: varade raamatupidamislik väärtus oli 65% võrra kõrgem kui nende turuväärtus. (Laux, Leuz 2010, 101–102) Seega, hoolimata asjaolust, et õiglase väärtus esindab käesoleval hetkel asjakohast ja usaldusväärset teavet, võivad majandusüksused kasutada seda meetodit mitmel moel. Sellega kaasnevad kaks tõenäolist riski: teatud varade ja kohustiste spetsiifika alahindamine ning olemasoleva teabe ebaõiglase kasutamine majandusüksuse juhtkonna poolt (osapoolte asümmeetriline teave). (Bignon *et al.* 2009, 23)

Siiski on õiglase väärtuse kasutamisel ka pooldajaid, näiteks investeerimishaldurite liit (*Investment Management Association - IMA*), CFA instituut ja teised. Enamik investoreid nõustub, et finantsinvesteeringute õiglases väärtuses kajastamine on vajalik ning 2008. aasta kriisi tegelik põhjus oli riskide ebaõige hindamine, turu nõrk analüüs ja väljastatud laenud. Nad arvavad, et

õiglase väärtuse kasutamine muudab aruandeid läbipaistvamaks. (Макушина 2012, 12) M. Wallace (2008) sõnul oleks olnud võimalik finantskriisi ära hoida, kui õiglast väärtust oleks kasutama hakatud varem ja kui see kajastaks varaobjektidele omast krediidiriski.

USA väärtpaperikomisjon (*Securities and Exchange commission – SEC*) esitas 2008. aasta detsembris 50 finantseerimisasutuse 2008. aasta esimese kvartali finantsaruannete analüüsi. Selgus, et õiglases väärtuses oli mõõdetud ainult 45% finantsvaraobjektidest ja 15% kohustistest. (Макушина 2012, 20)

Mis puutub pankadesse, siis vaatamata õiglase väärtuse meetodi puudustele on nad kindlasti huvitatud panga laenuportfelli hindamisest õiglases väärtuses, sest neil tuleb analüüsida tulevasi võimalikke laenukahjumeid (Laux, Leuz 2010, 103).

Paljud majandusteadlased arvavad, et õiglase väärtus on rohkem seotud kõigi muude kriisi teguritega, kuid mitte kriisi saabumisega, ja teised peavad seda arvestusmeetodit kriisi põhjuseks (Andreicovici 2011). Vaatamata sellele, et õiglase väärtuse kriitikud leiavad sellel arvestusmeetodil puudusi, ei suuda nad pakkuda alternatiivseid meetodeid, mis vastaksid asjakohasuse ja usaldusväarsuse nõudele. Samal ajal soetusmaksumuse meetod ei sobi enam finantsinvestoritele. On selge, et õiglase väärtuse meetodi kriitikud on huvitatud meetodist, mis pakub investoritele ja teistele huvitatud pooltele vähem teavet. Vähem informatiivsed meetodid põhjustavad aga suuremat riskipreemiat aktsiate jaoks. (Véron 2008, 64, 66) Tuleb rõhutada, et 2008. aastal hakkas IASB täiustama standardeid. Näiteks otsustati IFRSi 7 täiendada seoses hierarhia kasutamisega ja üksikasjalikuma teabe avalikustamisega finantsinstrumentide kohta. (André *et al.* 2009, 11–12)

Magistritöö autor peab vajalikuks õiglase väärtuse meetodi uurimist 2008. aasta finantskriisi raames, sest just selle kriisi ajal said mõned meetodi puudused eriti ilmseks. Autor nõustub, et õiglase väärtuse meetodil on puudusi ning seetõttu tuleb meetodit arendada ja mõningaid (näiteks sisendandmete hierarhiat puudutavaid) nõudeid täpsustada. Arvestades aga selle meetodiga hinnatud varaobjektide ja kohustiste hulka enne kriisi algust, ei ole õige pidada õiglase väärtuse meetodit kriisi põhjustajaks. Ka võinuks õiglase väärtuse hinnangute õige tõlgendamine aidata pankadel vastuvõetavaid otsuseid õigeaegselt korrigeerida, kuid nad hindasid olukorda valesti. Muidugi ei ole õiglase väärtuse meetod piisavate andmete puudumisel nii usaldusväärne kui esimese taseme sisendandmete olemasolul. Kolmas sisendandmete tase on tänapäeval endiselt küsitav, sest ei saa olla kindel, et kasutajad lähtuvad samadest eeldustest ning hindavad vara ja

kohustisi ausalt. Samuti on vaja suurendada pankade ja majandusüksuste finantsriskide läbi-  
paistvust, sest see mõjutab otseselt teabe avalikustamise taset.

## **2. ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETODI RAKENDAMISE ANALÜÜS**

Teine peatükk on jaotatud kolmeks osaks. Esimeses alapeatükis esitatakse teiste uurijate tulemusi. Info suurema ajakohasuse huvides võtab autor arvesse viimase 10 aasta jooksul esitatud uuringuid. Teises alapeatükis tutvustab autor omaenda empiirilise uuringu tulemusi selle kohta, millistes finantsaruannete osades kasutavad Eesti ettevõtted õiglase väärtuse meetodit. Viimases alapeatükis kirjeldab autor teadlaste vaadet õiglase väärtuse tulevikule ehk määratleb, millises osas tekib kasutajatel endiselt küsimusi. Arvestades uue kriisi arengut 2020. aastal, vaatleb autor ka selle võimalikku koosmõju õiglase väärtuse meetodi rakendamisega.

### **2.1. Õiglase väärtuse arvestusmeetodi rakendamise hetkeseis**

Nüüdisajal on teada enamik õiglase väärtuse meetodi eelistest ja puudustest. Õiglase väärtuse kasutamise eeliste hulka kuuluvad asjakohane teave, aktiivse turu korral üsna täpne hindamine, täielikum teave (aruanne sisaldab mitte ainult varaobjekti või kohustise hindamist, vaid ka selgitust selle kohta, mida hindamisel arvesse võeti), standardid ja selged hindamisnõuded. Õiglase väärtuse meetodi puudused on kõrge volatiilsuse tõenäosus, meetod mõjutab investorite rahulolu, teise või kolmanda taseme sisendandmete kasutamisel valeandmete tõenäosus, majandusüksuste pettuse võimalus, mõju majanduse protsüklilisusele. (Gjorgieva-Trajkovska 2016, 6–8) Kõigi eeliste ja riskide mõistmine võimaldab majandusüksustel kasutada õiglase väärtuse hindamismeetodit kõige tõhusamal viisil.

Võiks arvata, et õiglase väärtuse meetodit kasutatakse majandusüksuste tegevuses peaaegu kõigi varaobjektide ja kohustiste mõõtmiseks. Kuid see pole nii ja õiglase väärtuse kasutamisel on hulk piiranguid. Näiteks standardi IAS 19 „Töötajate hüvitised“ järgi võib õiglast väärtust kasutada ainult varade jaoks, seda ei saa kasutada kohustiste mõõtmiseks. IFRS 9 kohaselt kasutatakse õiglast väärtust ainult teatud finantsinstrumentide mõõtmiseks. (Mora *et al.* 2019, 238)

Õiglase väärtus mõjutab üldist lähenemist hindamisele ja aruandlusele raamatupidamises. Õiglase väärtuse meetodi kasutamine põhjustab olukorra, kus raamatupidajad ei otsi enam usaldusväärseid tõendeid varaobjektide ja kohustiste hindamiseks, vaid põhjuseid, miks varaobjekte ja kohustisi on hinnatud sellisel viisil mõnikord olematutel turgudel. See omakorda kajastub audiitorite lähenemises finantsaruannete auditeerimisele: nad keskenduvad raamatupidamisosakonna poolt andmete kogumiseks kasutatavate protseduuride hindamisele, mitte andmete usaldusväärsusele. (Волкова 2018, 94)

Samuti arvavad mõned majandusteadlased, et õiglase väärtuse meetod mõjutab negatiivselt ühiskonna jätkusuutlikku arengut. Sellel on eriti tugev mõju Euroopa Liidule, mille eesmärk on luua Euroopas vastupidav majandus. Mõned on seisukohal, et õiglase väärtus mängib rolli ettevõtete pikaajaliste strateegiate ja ühiskonna suhetes. (Волкова 2018, 95)

Eriti palju õiglase väärtuse uuringuid on tehtud seoses kinnisvarainvesteeringutega, sest nende korral võimaldavad rahvusvaheline standard (IAS 40) ja Eesti finantsaruandluse standard (RTJ 6) hindamismeetodit valida. 2012. aastal esitasid Maspanov ja Rämmel oma uuringu Eesti turul tegutsevate kinnisvaraettevõtete kohta. Nad analüüsisid ettevõtete finantsaruandeid aastatel 2005–2010 ja leidsid, et õiglase väärtuse meetodit kasutas 46% ettevõtetest.

2019. aastal esitas L. Amon uuringu, milles ta analüüsis 20 Eesti kinnisvaraettevõtte 2017. aasta majandusaasta aruanded. Amon selgitas, et 65% ettevõtetest (13 ettevõtet) eelistas õiglase väärtuse meetodit, kui 25% (5kva ettevõtet) eelistas soetusmaksumuse meetodit ja 10% (2 ettevõtet) kasutasid mõlemat meetodit. Amoni uuring näitas, et õiglase väärtuse kasutamine Eestis oli Maspanovi ja Rämmeli uuringuga võrreldes suurenenud. Israeli (2015) uuris kinnisvarainvesteeringuid ja tõestas, et ettevõtted, kes olid valinud õiglase väärtuse meetodi, esitasid oma aruannetes kõrgemat varade raamatupidamislikku väärtust võrreldes ettevõtetega, kes kasutasid soetusmaksumuse meetodit.

Veel ühe õiglase väärtuse uuringu kinnisvarainvesteeringute osas viisid 2010. aastal läbi Quagli ja Avallone, kes selgitasid välja, et arenenumate finantsturgudega riikides valitakse sagedamini õiglase väärtuse meetod. Uuringu tulemusena selgus ka, et kinnisvara üürimisega tegelevad ettevõtted valivad õiglase väärtuse meetodi sagedamini kui muud tüüpi ettevõtted (näiteks ettevõtted, kes kauplevad kinnisvaraga). Selle põhjuseks on asjaolu, et üürikinnisvara on pikaajaline vara ja

ettevõtted on huvitatud kogu üüritava vara turuväärtuse kajastamisest bilansis. (Quagli, Avallone 2010, 480–481)

Mäki ja teised uurisid 2016. aastal 98 Euroopa Liidu börsil noteeritud kinnisvaraettevõtet. Arvesse võeti ettevõtte andmeid aastatel 2009–2013. Selgus, et õiglase väärtuse meetodit kasutas 78 ja soetusmaksumuse meetodit ainult 20 ettevõtet – õiglase väärtuse meetodit eelistati ilmselgelt sagedamini. (Mäki *et al.* 2016, 7)

Kinnisvarainvesteeringute hindamismeetodi valik oleneb mitmesugustest teguritest: sellest, kas ettevõtte aktsiad on börsil kaubeldavad ja milline raamatupidamismeetod on selles riigis kõige tavalisem, samuti kultuurist, õigussüsteemist, finantsturgudest ja portfelist (kirjeldatud eespool nimetatud Quagli ja Avallone uuringus), ettevõtte suurusest ja selle finantsvõimendusest ning juhtkonnast. (Amon 2019) La Porta *et al.* artikli (1998) kohaselt kasutavad Saksa või Prantsuse päritolu ettevõtted õiglase väärtuse meetodit harvemini kui Skandinaavia ja anglosaksi päritolu ettevõtted.

Kultuuritegur seisneb selles, et kultuuri väärtushinnangud mõjutavad raamatupidamist. Tuginedes Geert Hofstede kultuuridimensioonide teooriale, leidis Gray arvestusmeetodi seose konservatiivsusega. Tema arvates kuulub soetusmaksumuse meetod konservatiivsesse kultuurimudelisse, kuid õiglase väärtuse meetod on vähem konservatiivne, sest võtab arvesse mitte ainult tulumi kasvu, vaid ka kadumit. (Fearnley, Gray 2015, 275)

Mis puudutab õigussüsteemi, siis Müller *et al.* (2008, 13) esitasid arvamuse, et ettevõtted, kellel puudub info õiglase väärtuse kohta, tegutsevad sagedamini korruptiivsemates riikides, kus on nõrgem kohtusüsteem. Burgstahler *et al.* (2006) väidavad oma uuringus, et rangemate seadustega riikides manipuleeritakse ettevõtte kasumiga vähem. See on tingitud asjaolust, et õiglase väärtuse meetod nõuab info avalikustamist suuremas mahus. Hea näide on Rootsi, kus on tugev õigussüsteem ja põhjalik investorite kaitse. (Markou, Tsitsoni, 2013)

Järgmine oluline tegur on ettevõtte omanike arv. Mida rohkem omanikke, seda vähem süveneb igauks neist ettevõtte tegevusesse. Seetõttu on nad huvitatud kõige asjakohasema teabe hankimisest ja seda pakub õiglase väärtuse meetod. (Amon 2019, 45) Mis puudutab konsolideeritud aruandeid, siis kui emaettevõtte kasutab õiglase väärtuse meetodit, on mugavam,

kui seda kasutavad ka tütarettevõtted. (Mäki *et al.* 2016, 13–14) Quagli ja Avallone artikli (2010, 486) kohaselt eelistavad suurettevõtted kasutada õiglase väärtuse meetodit.

Veel ühe kinnisvarainvesteeringute hindamisteetodi valikut mõjutava tegurina saab nimetada juhtkonna huvisid ja eesmärke. Mõnikord on juhid huvitatud kasumi suurendamisest või vähendamisest teatud perioodil. Aktsiate hinna mõjutamiseks kasutatakse õiglase väärtuse meetodit koos teiste strateegiatega. (Israeli 2015, 1465) Varade hinnatõusu ajal kajastub õiglase väärtuse meetodil tulu kiiremini.

Kõik ülalnimetatud uuringud on näidanud, et enamik kinnisvaraettevõtteid nii Eestis kui ka välismaal eelistavad õiglase väärtuse meetodit. Arvestusmeetodi valikut mõjutavad paljud tegurid. Ettevõtted, mis on rohkem keskendunud investoritele, kasutavad õiglase väärtuse meetodit aktiivsemalt.

Huvitava uuringu õiglase väärtuse kasutamise kohta esitas 2011. aastal Kristina Ann Bowers. Ta valis ajakirjast Fortune 500 välja 50 eri tööstusharude ettevõtet ja uuris nende finantsaruannetes esitatud teavet ettevõtte raamatupidamispõhimõtete ning varaobjektide ja kohustiste hindamise kohta. Tema uurimistöö tulemused olid hämmastavad, arvestades, kui palju õiglase väärtuse kasutamise üle vaieldud on. Absoluutselt kõik vaadeldud ettevõtted kasutasid õiglase väärtuse meetodit ja kuna alates 2007. aastast kohustas SFAS 157 neid kasutama õiglase väärtuse hierarhiat, siis kasutasid nad seda juba 2008. aasta jooksul finantsvaraobjektide ja -kohustiste hindamiseks. Aasta hiljem rakendati hierarhiat juba ka muude varaobjektide ja -kohustiste suhtes. Uuringu tulemuste kohaselt kasutasid ettevõtted aktiivsemalt teise taseme sisendandmeid. Seda selgitati asjaoluga, et ettevõtetel oli keeruline leida turul identseid varaobjekte ja kohustisi esimese tasandi sisendandmete kasutamiseks, kuid alati oli võimalik leida sarnaseid. Seega ei olnud ettevõtetel vaja kasutada kolmanda taseme sisendandmeid ja enamik valis teise taseme. Bowers rõhutas, et enamikus aruannetes oli huvitav tõsiasi, et lisades mainisid majandusüksused, et õiglase väärtuse meetodile üleminek ei muutnud raamatupidamise aastaaruannet oluliselt. Uuringus leiti ka, et kolmanda taseme sisendandmete abil hinnatud varaobjektide väärtus oli madalam esimesel või teisel tasemel hinnatud varaobjektide väärtusest. (Bowers 2011, 47–58) See asjaolu kinnitab, et kolmanda taseme sisendandmete kasutamine on ebasoovitav. Seega, vaatamata sellele, et õiglase väärtuse kasutamise üle oli palju arutletud, nägid ettevõtted sellel palju eeliseid ja kasutasid seda aktiivselt.

Ülaloodud uuringute tulemuste kohaselt mõjutavad ettevõtte raamatupidamismeetodi valikut paljud tegurid. Magistritöö autor esitas mitte ainult kinnisvara-, vaid ka tööstusettevõtete kohta tehtud uuringuid. Üldine tendents näitab, et õiglase väärtuse meetodit kasutatakse aasta-aastalt sagedamini.

## **2.2. Õiglase väärtuse meetodi rakendamine Eestis**

Enamik õiglase väärtuse meetodi uuringuid põhineb kinnisvaraettevõtetel, sest nende puhul on õiglase väärtuse meetodi rakendamise tõenäosus kõige suurem. Magistritöö autor ei seadnud eesmärgiks uurida riigiettevõtteid ja börsil kauplevaid ettevõtteid, kuna on ilmne, et neil on õiglase väärtuse meetodi rakendamiseks rohkem ressursse. Töö autor valis oma uurimiseks 10 suuremat Eesti ettevõtet eri valdkondadest, sest soovis teada saada, kui levinud on õiglase väärtuse meetodi kasutamine ettevõtetes ja milliseid varaobjekte eelistatakse hinnata õiglase väärtuse meetodil.

Uuringu valimi moodustamisel lähtus autor järgmistest kriteeriumitest: eri tegevusalad (eesmärk, et valimisse kuuluvad ettevõtted ei oleks omavahel seotud), müügitulu (alates 10 000 000 eurost aastas), ettevõtte loomise aeg (mitte hiljem kui 1. jaanuar 2000), töötajate arv (vähemalt 50), ettevõtte õiguslik vorm (aktsiaselts või osaühing) ning kuuluvus Äripäeva edetabelisse „Eesti edukamate ettevõtete TOP 100“. Ettevõtete tegevusalade hulgas on töötlev tööstus, elektrienergia, ehitus, hulgi- ja jaekaubandus, mootorsõidukite ja mootorrataste remont, finants- ja kindlustustegevus ja kinnisvaraala tegevus. Niimoodi koosneb ettevõtete nimekiri 238 ettevõttest, mis on paigutatud tähestikulises järjekorras. Kuna analüüsi käigus otsustas autor vaadelda 10 ettevõtet, siis võttis ta nimekirjast iga 23. ettevõtte (vt lisa 1) ning analüüsis nende 2008., 2013. ja 2018. majandusaasta aruandeid. Autor valis analüüsimiseks aruanded viieaastase vahega, sest see võimaldab hinnata õiglase väärtuse kasutamise sageduse muutust. Kõik 30 aruannet on võetud Äripäeva infopangast. Ettevõtete esitatud majandusaasta aruannetes esitatud teabe kohaselt on kaks ettevõtet lähtunud aruannete koostamisel IFRSist ja ülejäänud Eesti finantsaruandluse standardist.

Uuringu tulemusena selgus, et kõik ettevõtted kajastavad tulu kaupade müügist õiglasel väärtuses, sest see on RTJ 10 „Tulu kajastamine“ ja IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“ nõue. Magistritöö autor keskendub aga kinnisvarainvesteeringute ja finantsinvesteeringute hindamise meetodile.

Samuti vaatleb autor, kas ettevõtted hindasid oma majandusaasta aruandes riske, ja kirjeldab, mitu ettevõtet kasutab (või on valmis kasutama) ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Oluline on märkida, et ettevõtted kirjeldavad varade ja kohustiste arvestamise põhimõtteid oma finantsaruannetes. Niimoodi esitavad nad teabe selle kohta, milliseid bilansikirjeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Kuid see ei taga, et ettevõttel tõesti olid need varad või kohustised aruandeperioodil bilansis. Autor keskendus üldisele teabele, mitte sellele, millised varad ja kohustised olid aastatel 2008, 2013 ja 2018 (aruannetes esitatud võrdlusperioodidel) olemas. Autori arvates on tähtis, kuidas ettevõtte kajastab varasid või kohustisi, mitte see, kas need olid analüüsitud aastatel kasutusel.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamise puhul vaatleb autor, kuidas kajastatakse kinnisvarainvesteeringud pärast esmast arvele võtmist, sest RTJi 6 järgi võetakse need arvele soetusmaksumuses. Nagu eespool mainitud, võib kinnisvarainvesteeringute kajastamist jätkata soetusmaksumuse või õiglase väärtuse meetodil. Uuringu tulemusena (vt tabel 2) selgus, et 2008. aasta majandusaasta aruannetes olid (või oleksid olnud) kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuse meetodil 1 ja õiglase väärtuse meetodil 5 ettevõttel. 4 ettevõttel kinnisvarainvesteeringud puudusid. 2013. ja 2018. aasta aruandes olid kinnisvarainvesteeringud 5 ettevõttel, kes kõik kajastasid neid õiglase väärtuse meetodil. Tulemus näitab, et ettevõtted valivad õiglase väärtuse meetodi, olenemata standardist, mille järgi nad majandusaasta aruandeid koostavad. Võib järeldada, et õiglase väärtuse meetod on asjakohane kinnisvarainvesteeringute arvestusmeetod eri tegevusalade ettevõtetes. Isegi kriisi ajal valis enamik ettevõtteid õiglase väärtuse meetodi ja pärast kriisi nad raamatupidamismeetodit ei muutnud. Lisaks otsustas üks ettevõtte 2008. aastal kinnisvarainvesteeringute kajastamisel üle minna õiglase väärtuse meetodile ja põhjendas oma otsust objektiivsema informatsiooni esitamisega.

Tabel 2. Arvestusmeetodi valik kinnisvarainvesteeringute kajastamisel

|    | Ettevõte                  | 2018            |    | 2013 |    | 2008 |    |
|----|---------------------------|-----------------|----|------|----|------|----|
|    |                           | ÕV              | SM | ÕV   | SM | ÕV   | SM |
| 1  | A. le Coq AS              | +               | -  | +    | -  | +    | -  |
| 2  | Baltika AS                | +               | -  | +    | -  | +    | -  |
| 3  | Eesti Talleks AS          | +               | -  | +    | -  | +    | -  |
| 4  | Fleming OÜ                | +               | -  | +    | -  | +    | -  |
| 5  | Infotark AS               | pole asjakohane |    |      |    |      |    |
| 6  | Krimelte OÜ               | pole asjakohane |    |      |    |      |    |
| 7  | Moller Auto Tallinn OÜ    | pole asjakohane |    | -    |    | +    |    |
| 8  | Prike AS                  | pole asjakohane |    |      |    |      |    |
| 9  | Ruukki products AS        | +               | -  | +    | -  | +    | -  |
| 10 | Stoneridge Electronics AS | pole asjakohane |    |      |    |      |    |
|    | Kokku                     | 5               | 0  | 5    | 0  | 5    | 1  |

Allikas: autori koostatud majandusaasta aruannete põhjal

Märkused:

1. ÕV – õiglase väärtuse meetod, SM – soetusmaksumuse meetod.
2. „+“ – ettevõtte kasutab antud meetodit, „-“ – ettevõtte ei kasuta antud meetodit.
3. Pole asjakohane – ettevõtte majandusaasta aruandes puudub teabe arvestusmeetodi valikust.

Kuna enamikul ettevõtetel on olemas investeeringud tütarettevõttesse, koostas autor eraldi tabeli nende investeeringute kajastamise meetodi analüüsi tulemusega (vt tabel 3). Mõnes ettevõttes erineb tütarettevõttesse tehtud investeeringute arvestusmeetod teiste finantsinvesteeringute arvestusmeetodist. RTJ 11 nõuete kohaselt on lubatud tütarettevõtetesse tehtud investeeringuid kajastada soetusmaksumuse meetodil, kapitaliosaluse meetodil või õiglase väärtuse meetodil. Uuringu tulemuste kohaselt kasutas õiglase väärtuse meetodit 2008. ja 2013. aastal ainult üks ettevõtte. 2018. aastal sellel ettevõttel enam tütarettevõtet ei olnud. See on Infotark AS, kes koostab oma majandusaasta aruandeid Eesti finantsaruandlise standardi järgi. Ülejäänud ettevõtted kasutasid peamiselt soetusmaksumuse meetodit ja vähemal määral kapitaliosaluse meetodit (3 ettevõtet).

Tabel 3. Õiglase väärtuse meetodi kasutamine tütarettevõttesse tehtud investeeringute kajastamisel

|    | Ettevõte                  | 2018            | 2013            | 2008            |
|----|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | A. le Coq AS              | –               | –               | pole asjakohane |
| 2  | Baltika AS                | –               | –               | –               |
| 3  | Eesti Talleks AS          | –               | –               | –               |
| 4  | Fleming OÜ                | –               | –               | –               |
| 5  | Infotark AS               | pole asjakohane | +               | +               |
| 6  | Krimelte OÜ               | –               | –               | –               |
| 7  | Moller Auto Tallinn OÜ    | –               | –               | –               |
| 8  | Prike AS                  | –               | –               | –               |
| 9  | Ruukki Products AS        | pole asjakohane | –               | –               |
| 10 | Stoneridge Electronics AS | pole asjakohane | pole asjakohane | pole asjakohane |
|    | Kokku                     | 0               | 1               | 1               |

Allikas: autori koostatud majandusaasta aruannete põhjal

Märkused:

1. „+“ – ettevõtte kasutab õiglase väärtuse meetodit.
2. „–“ – ettevõtte kasutab soetusmaksumuse või kapitaliosaluse meetodit.
3. Pole asjakohane – ettevõtte majandusaasta aruandes puudub teabe tütarettevõtte investeeringutest.

Mõned ettevõtted kirjeldavad oma finantsaruannetes finantsinvesteeringute arvestamist ja ülejäänud ettevõtted finantsinstrumentide arvestamise meetodit. Kuna finantsinvesteeringud on investeeringud erinevatesse finantsinstrumentidesse, ühendas autor uuringu tulemused ühisesse tabelisse (vt tabel 4). Analüüs ei hõlma investeeringuid tütarettevõttesse. Samuti võtab autor arvesse, kas õiglase väärtuse meetod on üks finantsinvesteeringute arvestamiseks kasutatavaid meetodeid muude meetodite kõrval. Näiteks kasutab üks analüüsitav ettevõtte õiglase väärtuse meetodit, soetusmaksumuse meetodit ja korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit. Valik oleneb konkreetsest finantsinvesteeringust. Magistritöö autori jaoks on oluline, et see loend sisaldab ka õiglase väärtuse meetodit.

Uuringu käigus selgus, et 3 ettevõtet ei kirjeldanud 2008. aastal finantsinvesteeringute arvestusmeetodit; 3 ettevõtet kasutasid soetusmaksumuse meetodit, kuid üks neist avalikustas lisas teabe finantsinvesteeringute õiglase väärtuse kohta; 5 ettevõtet kasutasid õiglase väärtuse meetodit või oleksid seda kasutanud juhul, kui neil oleks finantsinvesteeringuid olnud. 2013. aastal kasutas või oli valmis kasutama õiglase väärtuse meetodit juba 7 ettevõtet ja veel üks ettevõtte jätkas soetusmaksumuse meetodi rakendamist, avalikustades informatsiooni õiglase väärtuse kohta lisas. 2018. aastal rakendas või oli valmis rakendama õiglase väärtuse meetodit 5 ettevõtet ja 2 ettevõtet avalikustasid teabe õiglase väärtuse kohta lisas. Huvitav fakt on see, et 2 ettevõtet, kes koostavad

majandusaasta aruande vastavalt rahvusvahelistele standarditele, eelistavad rakendada soetusmaksumuse meetodit ja avalikustada õiglase väärtuse lisas. Ettevõtted, kes koostavad aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, eelistavad määrata ainult õiglast väärtust.

Tabel 4. Finantsinvesteeringute kajastamine õiglase väärtuse meetodil

|    | Ettevõte                  | Aasta   |                 |                 |
|----|---------------------------|---|-----------------|-----------------|
|    |                           | 2018  | 2013            | 2008            |
| 1  | A. le Coq AS              | +   | +               | pole asjakohane |
| 2  | Baltika AS                | Arvestus on soetusmaksumuses, aga teave õiglase väärtuse kohta on avalikustatud lisas |                 |                 |
| 3  | Eesti Talleks AS          | +   | +               | +               |
| 4  | Fleming OÜ                | Arvestus on soetusmaksumuses, aga teave õiglase väärtuse kohta on avalikustatud lisas |                 |                 |
| 5  | Infotark AS               | –   | +               | +               |
| 6  | Krimelte OÜ               | +   | +               | +               |
| 7  | Moller Auto Tallinn OÜ    | pole asjakohane   | pole asjakohane | pole asjakohane |
| 8  | Prike AS                  | pole asjakohane   | pole asjakohane | pole asjakohane |
| 9  | Ruukki products AS        | +   | +               | –               |
| 10 | Stoneridge Electronics AS | +   | +               | +               |
|    | Kokku                     | 5   | 7               | 5               |

Allikas: autori koostatud majandusaasta aruannete põhjal

Märkused:

1. „+“ – ettevõtte kasutab õiglase väärtuse meetodit.
2. „–“ – ettevõtte kasutab soetusmaksumuse meetodit.
3. Pole asjakohane – ettevõtte majandusaasta aruandes puudub teabe finantsinvesteeringutest.

Nagu eespool mainitud, on finantsinstrumentide hindamisel suur tähtsus krediidiriskil, likviidsusriskil ja tururiskil. Eesti finantsaruandluse standard ei nõua selle teabe avalikustamist. Autor esitab tabeli (tabel 5), mis näitab, kui paljud ettevõtted avalikustasid teabe nende riskide kohta. 2008. ja 2013. aastal kirjeldasid 2 ettevõtet krediidi- ja tururiski, likviidsusrisk oli esitatud ainult 1 ettevõtte aruandes. 2018. aastal edastas krediidi- ja tururiski kohta teavet 3 ja likviidsusriski kohta 2 ettevõtet. Huvitav fakt on see, et ettevõtte, kes koostab majandusaasta aruannet Eesti finantaruandluse standardi järgi, otsustas oma riske kirjeldada, kuid tegi seda osaliselt (jättes välja likviidsusriski). Ettevõtetest, kes lähtuvad IFRSist, üks esitas teabe kõigi riskide kohta, aga teine eiras seda nõuet.

Tabel 5. Riskide esitamine majandusaasta aruannetes

| Risk           | 2018                             | 2013                 | 2008                 |
|----------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Krediidirisk   | Baltika AS, Fleming OÜ, Prike AS | Baltika AS, Prike AS | Baltika AS, Prike AS |
| Likviidsusrisk | Baltika AS, Fleming OÜ           | Baltika AS           | Baltika AS           |
| Tururisk       | Baltika AS, Fleming OÜ, Prike AS | Baltika AS, Prike AS | Baltika AS, Prike AS |

Allikas: autori koostatud majandusaasta aruannete põhjal

Samuti uuris autor, kui paljud ettevõtted kaasasid välishindajaid (vt tabel 6). Analüüsi tulemuste kohaselt eelistavad ettevõtted, kellel oli õiglasest väärtuses mõõdetud varasid ja kohustisi, kasutada väliseksperdi teenuseid, vaatamata sellele, et võivad kasutada oma spetsialiste. Eesti Talleks AS kasutas sõltumatut hindajat kinnisvarainvesteeringute hindamisel. Krimelte OÜ kasutas väliseksperdi tuletisinstrumentide hindamisel, mis ei kohustuslik. Väike osa ettevõtetest (1 ettevõtte 2018. aastal ja 1 ettevõtte 2013. aastal) eelistab kasutada sisemist hinnangut koos väliseksperdi hinnanguga. Enamik ettevõtteid ei avaldanud teavet hindaja kohta. See on seotud sellega, et neil ei olnud õiglasest väärtuses mõõdetavaid varasid ega kohustisi, või sellega, et nad kasutasid soetusmaksumuse meetodit.

Tabel 6. Välise hindaja kaasamine

|    | Ettevõtte                 | 2018           |                  | 2013           |                  | 2008           |                  |
|----|---------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|    |                           | Väline hindaja | Sisemine hindaja | Väline hindaja | Sisemine hindaja | Väline hindaja | Sisemine hindaja |
| 1  | A. le Coq AS              | –              | –                | –              | –                | –              | +                |
| 2  | Baltika AS                | –              | –                | +              | +                | +              | +                |
| 3  | Eesti Talleks AS          | +              | +                | +              | –                | +              | –                |
| 4  | Fleming OÜ                | –              | –                | –              | –                | –              | –                |
| 5  | Infotark AS               | –              | –                | –              | –                | –              | –                |
| 6  | Krimelte OÜ               | +              | –                | +              | –                | –              | –                |
| 7  | Moller Auto Tallinn OÜ    | –              | –                | –              | –                | –              | –                |
| 8  | Prike AS                  | +              | –                | +              | –                | –              | –                |
| 9  | Ruukki Products AS        | –              | –                | –              | –                | –              | –                |
| 10 | Stoneridge Electronics AS | –              | –                | –              | –                | –              | –                |
|    | Kokku                     | 3              | 1                | 4              | 1                | 2              | 2                |

Allikas: autori koostatud majandusaasta aruannete põhjal

Märkused: „+“ – ettevõtte eelistab kasutada antud varianti, „-“ – ettevõtte ei kasuta antud varianti.

Autor pöördus ka kõigi 10 analüüsitava ettevõtte poole, et uurida nende arvamust õiglase väärtuse meetodi kohta. Selleks saatis autor ettevõtetele kirjad 2–3 küsimusega õiglase väärtuse meetodi kohta. Küsimuste nimekiri ja ettevõtete vastused on esitatud lisas 2. Peamised küsimused olid, millised eeliseid ja puuduseid näevad ettevõtted sellel arvestusmeetodil. Mõned küsimused põhinesid konkreetse ettevõtte majandusaasta aruannetes esitatud tabel ja erinesid seetõttu teistele ettevõtetele esitatud küsimustest.

Küsimustele vastas ainult 1 ettevõtte esindaja, kes nimetas õiglase väärtuse meetodi eelistena järgmist:

- tulemus on kindlasti õigem, vastab turu olukorrale;
- kuna on kohustus kaasata ettevõtteväliseid spetsialiste, on hindamine objektiivne;
- meetod annab ettevõtte väärtusest tervikuna õiglasema ülevaate;
- meetod lihtsustab suhtlemist finantseerimisettevõtetega.

Õiglase väärtuse meetode puudustena nimetas ta järgmist:

- kasum ja kahjum ning bilansi maht võivad suures mahus muutuda, hindamise mõju tuleb kindlasti eraldi välja tuua;
- õiglase väärtuse meetodi ning rahavoo meetodi ja müügihinna meetodi vahel on suured erinevused;
- kuna tuleb kaasata sõltumatuid eksperte, on meetodi kasutamine aeganõudev ja kulukas.

Võib järeldada, et õiglase väärtuse meetodit kasutati eriti aktiivselt kinnisvarainvesteeringute hindamisel, kuna 100% ettevõtetest eelistab õiglase väärtuse meetodit. Finantsinvesteeringute puhul on see meetod asjakohane nende ettevõtete hulgas, kes koostavad majandusaasta aruande Eesti finantsaruandluse standardi järgi. Ettevõtted, kes koostavad majandusaasta aruande lähtudes IFRSist, eelistavad soetusmaksumuse meetodit koos teabe esitamisega õiglase väärtuse kohta. Need ettevõtted, kes kasutavad õiglase väärtuse meetodit ja kellel tegelikult on analüüsitavatel aastatel teatud vara ja kohustisi, pöörduvad hinnangu saamiseks väliseksperptide poole. Kuid ühe ettevõtte vastus kinnitab, et hindaja teenuse kasutamine on ettevõtte jaoks puudus, sest see on kulukas. Riske, mis mõjutavad vara või kohustise õiglast väärtust, kirjeldavad vähesed ettevõtted.

Kuna Eesti finantsaruandluse standardite kohaselt ei ole riskide avalikustamine kohustuslik, oli see tulemus ennustatav.

### **2.3. Õiglase väärtuse meetodi kasutamise väljavaated tulevikus**

Enamik majandusteadlasi näeb õiglase väärtuse meetodi kasutamist tulevikus üsna sarnaselt. Mõned väidavad, et õiglase väärtus on hea hindamismeetod, kui seda kasutatakse koos teiste usaldusväärsemate hindamismeetoditega. Teised arvavad, et õiglasele väärtusele on vaja kehtestada mõned piirangud, nimelt lubada selle kasutamist määratud finantsalades. (Волкова 2018, 100) Näiteks A. Novoa, J. Scarlata ja J. Solé soovivad pangandussektoris kasutada õiglast väärtust, sest see on otseselt seotud protsüklilisusega: kui varaobjektide hindamise läbipaistvus väheneb ja riskianalüüs on ebapiisav, muutub see majandusharu protsükliliseks. Õiglase väärtus võib stimuleerida pankasid oma bilanssi muutma, näiteks vähendama laenumahtu, võtma kasutusele riskimaandamisvahendeid jms. (Procyclicalit..., 2009)

Enamik pooldab arvamust, et nii õiglasel väärtusel kui ka soetusmaksumusel põhineva arvestuse kasutamist jätkatakse ka tulevikus (Волкова 2018, 100). Soetusmaksumuse meetodi eelis seisneb selles, et see põhineb jälgitavatel andmetel omandamise kuupäeval (Linsmeier, 2013). Praegu on õiglase väärtuse meetod mingil määral ebausaldusväärne ja võib ettevõtte finantsaruandeid negatiivselt mõjutada (Волкова 2018, 100). Kuid on võimatu eitada, et õiglase väärtuse meetod võimaldab prognoosida tulevase rahavoogusid, mis on alati kõigile huvitatud osapooltele väärtuslik (Kaur 2013, 3).

Samal ajal võib majandusüksuse hindamine õiglasel väärtuses investoritel endiselt küsimusi tekitada. Selle põhjuseks on asjaolu, et ettevõttel eksisteerib firmaväärtus, mille tõttu õiglase väärtus ei pruugi turuväärtusega ühtida. (*Ibid*, 8)

Veel üks uurijate seas diskussiooni tekitav punkt on see, et konkreetne vara või kohustus võib olla hinnatud ühes majandusüksuses õiglasel väärtuses ja teises soetusmaksumuses. See viib finantsaruandluse võrreldavuse puudumisele (Procházka 2011 viidatud Al Sawalqa 2016, 90). Kahjuks pole sellele probleemile praegu lahendust leitud.

Aruannete võrreldavust vähendab ka asjaolu, et majandusüksus võib vara või kohustise mõõtmisel tugineda erinevatele eeldustele, mille tulemusena saab isegi sama majandusüksuse sees leida mitu õiglast väärtust. Veelgi väiksem on tõenäosus, et teised ettevõtted lähtuvad samadest eeldustest. (*Ibid.*)

Õiglase väärtuse tuleviku üle arutledes tuleb märkida, et majandusüksused ootavad kolmanda taseme sisendandmetele esitatavate nõuete edasiarendamist. Carroll, Linsmeier ja Petroni (2003) hindasid oma artiklis õiglase väärtuse kasutamise eelistest soetusmaksumuse meetodi ees suletud investeerimisfondides hoitavaid investeerimisväärtapabereid. Analüüsi käigus tõestati, et kõik õiglase väärtuse näitajad olid usaldusväärsed ja neid oli võimalik hinnata, kuigi vaadeldi väheaktiivset turgu (teise taseme sisendandmed). Samuti tegid nad oletuse, et varasemad sarnased uuringud näitasid õiglase väärtuse osas vähem positiivseid tulemusi seetõttu, et õiglases väärtuses hinnati ainult osa netovarast. Kuid kolmanda taseme sisendandmete osas väljendasid teadlased ka oma muret. (Carroll *et al.* 2003, 21) Põhiprobleem seisneb selles, et õiglase väärtus on konkreetsetes organisatsioonides vastuvõetavast otsustest. Kahe majandusüksuse vara võib erineva juhtimisotsuse tõttu hinnata erinevalt. Juhtkonna subjektiivne sisendite hinnang põhjustada vigu ja väärkajastamisi ka bilansis ning kasumiaruandes (Ronen 2012 viidatud Al Sawalqa 2016, 91). Samuti peab sel juhul audiitor õigesti mõistma selle majandusüksuse loogikat, mille põhjal vara või kohustist hinnati. (Kaur 2013, 5, 8) Tuleb mainida, et audiitoritel on mõnikord keeruline tõestada, et nende eeldused on täpsemad kui majandusüksuse juhtkonnal. Sel põhjusel nad ei nõua korrigeerimisi (Cannon *et al.* 2014, 2 viidatud Mahhova 2014). Audiitorid rõhutavad, et õiglases väärtuses hinnatud varade või kohustiste kontrollimine võtab kauem aega (Mahhova 2014, 56). Eeltoodust tulenevalt on ka auditeerimine veel üks valdkond, mida õiglase väärtuse meetod mõjutab.

Aastal 2018 arutati õiglase väärtuse tulevikku Euroopa Raamatupidajate Ühingu aastakongressil (*European Accounting Association Annual Congress – EAA Annual Congress*). Finantsaruandluse puhul on oluline soetusmaksumus ja õiglase väärtus. Varade ja kohustiste hindamisel tuleb lähtuda nende omadustest, sõltuvusest turuarengutest ja ka nende panusest tulevastesse rahavoogudesse. Seega, kui vara või kohustis koos teiste varade ja kohustistega panustavad tulevastesse rahavoogudesse ja kui kasutajad soovivad saada teavet marginaali kohta, siis võib asjakohasem olla on soetusmaksumuse meetod. Arutati ka ebakindluse taset nende meetodite kasutamisel. Esimese taseme sisendi olemasolu korral annab õiglase väärtus kindluse. Kuid soetusmaksumusel

põhinev arvestus ei saa kindlust anda, sest on vaja arvutada vara kasulik eluiga ja arvestada amortisatsiooniga. Seega oleks vaja tugineda meetodile, mis annab suurema kindluse.

Samuti arutati, et soetusmaksumuse meetod osutub mõnikord teabe hankimisel odavamaks, kuid siiski tuleb arvestada amortisatsiooni. Õiglase väärtuse meetodit peetakse sageli kallimaks, kuid esmatasandi sisendandmete olemasolu korral on see meetod kasulik. (Mora *et-al.* 2019, 242) Tuleb aga arvestada, et soetusmaksumuse meetodil on aastane amortisatsioonikulu paremini prognoositav kui õiglase väärtuse meetodi iga-aastaste väärtuse languse testide abil (Kaur 2013, 9). Võib järeldada, et raamatupidajad toetavad mõlema meetodi kasutamist. Meetodi valikuks on vaja mõista teabe esitamise eesmärki ning lähtuda varade ja kohustiste klassifitseerimisest.

Kauri artikli (2013) kohaselt peab bilanss esindama ettevõtte võimalikku likvideerimisväärtust ja kui seda mõõta täielikult õiglases väärtuses, kajastub ettevõtte finantsseisund nii täpselt kui võimalik. See on õiglase väärtuse meetodi eelis, ent arvestades soetusmaksumuse meetodi jätkuvat kasutamist, ei pruugi õiglase väärtuse meetodi kasulikkus alati ilmne olla.

Euroopa Raamatupidajate Ühingu kongressi tulemusena esitas Wagenhofer (2019) huvitavaid mõtteid õiglase väärtuse kohta, nimelt seoses teabe kasulikkusega. Õiglase väärtuse meetodit peetakse huvitatud osapoolte jaoks kõige informatiivsemaks, kuid mõnikord põhjustab see majandusüksusele majanduslikku kahju. Näiteks kui majandusüksus soovib uue projekti jaoks saada finantseerimist võlainstrumentide kaudu, siis nõuavad laenuandjad teavet laenu tagatise kohta õiglases väärtuses ja majandusüksust finantseeritakse ainult siis, kui tagatise õiglase väärtus on kõrge. (Göx, Wagenhofer 2009) Seetõttu püsib endiselt küsimus, kas õiglase väärtuse meetodi kasutamine on alati kasulik ja millised võivad olla selle tagajärjed majandusüksusele.

Al Sawalqa (2016) teeb oma uuringus mitu ettepanekut õiglase väärtuse meetodi parandamiseks tulevikus. Magistritöö autor toob siin välja osa Al Sawalqa uuringus tehtud õiglase väärtuse meetodi täiustamise ettepanekutest, mida ta peab kõige huvitavamateks ja rakendamisel olulisemateks.

Üks soovitus, mida magistritöö autor peab kasulikuks, puudutab mittelikviidset turgu. Esimese tasandi sisendandmete puudumise korral teeb Al Sawalqa ettepaneku pakkuda majandusüksustele kommertsalusel teavet likviidsete turgude kohta. Niimoodi saavad majandusüksused tänu erilistele organisatsioonidele siseneda aktiivsele turule, et määrata vara või kohustise õiglase väärtus.

Magistritöö autor nõustub, et mõnel juhul ei ole ettevõtte vara või kohustise võimalikest turgudest teadlikud ja selline lahendus aitaks suurendada kõige usaldusväärsemat teavet kasutavate ettevõtete arvu.

Samuti jagab Al Sawalqa (2016) teiste uurijate (Jordan *et al.* 2013, Betakova *et al.* 2014) seisukohta keelata soetusmaksumuse meetodi kasutamine teatud vara ja kohustiste korral pärast omandamiskuupäeva. Al Sawalqa (2016) teeb standardarendajatele ettepaneku määrata perioodi (näiteks viis aastat), mille jooksul peavad majandusüksused minema üle arvestusmeetoditele, mis võimaldavad hinnata vara ja kohustise õiglast väärtust. Magistritöö autor näeb sellel ettepanekul nii eeliseid kui ka puudusi. Ühelt poolt viiakse ellu standardite ja finantsaruandluse oluline harmoniseerimine. Teisest küljest ei suuda kõik ettevõtte edukalt õiglase väärtuse meetodile üle minna ja see võib suurendada finantsaruannetes info moonutamist.

Al Sawalqa (2016) järgmine soovitus on jätkata rahvusvaheliste standardite täiustamist, et majandusüksustel oleks vähem raskusi nende rakendamisel oma raamatupidamises. Ta soovib kutsuda eri riikide esindajaid osalema standardite väljatöötamises. Üldiselt on selle ettepaneku eesmärk standardite harmoniseerimine, mille poole standardite arendajad alati püüdnud. Al Sawalqa soovib ka muuta õiglase väärtuse meetod kohustuslikuks õppeaineks kogu maailma ülikoolides. Magistritöö autor pooldab seda seisukohta, sest tänapäeva maailmas muutuvad need teadmised üha vajalikumaks.

Ülalpool esitas autor uurijate viimase 10 aasta peamisi seisukohti õiglase väärtuse meetodi kasutamise kohta. Vaatamata õiglase väärtuse meetodi puudustele näevad kõik uurijad sellel arvestusmeetodil suurt potentsiaali. Magistritöö autor nõustub, et raskesti jälgitavad sisendandmed vajavad kõige rohkem täiendusi. Autor väidab ka, et meetodi rakendamisel on võtmetähtsusega arvestusstandardite harmoniseerimine maailmas.

Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel on oluline arvestada kõigi riskidega. Alapeatükis 1.3 esitas autor erinevaid seisukohti õiglase väärtuse meetodi rolli kohta 2008. aasta finantskriisis. Selles peatükis käsitletakse õiglase väärtuse meetodi tulevikku ja tuleb märkida, et maailmas on praegu uus finantskriis. Hiinas 2019. aasta detsembris alanud koroonaviiruse COVID-19 pandeemia mõjutab 2020. aastal kogu inimkonna elu. Paljud riigid on viiruse kiire leviku tõttu kehtestanud eriolukorra ja karantiini. Sellega kaasnevad ka majandusprobleemid. On alanud inimeste massiline koondamine, tootmine väheneb, paljud tööstusettevõtte lõpetavad oma töö, teenindussektor

kannab tohutuid kaotusi, sest teenuseid ei saa osutada. Samuti langeb nafta hind, aktsiaturud kukuvad kokku jne. Ametlike internetiallikate andmete kohaselt langes Dow Jonesi indeks 2020. aasta esimeses kvartalis peaaegu veerandi võrra, S&P 500 langes 20% (pärast 2008. aastat oli see esimene järsk langus), Nasdaq kaotas 14,8% (Dow Jones, S&P 500, Nasdaq). Selliste dramaatiliste muutustega aktsiaturgudel on väga oluline, et ettevõtted keskenduksid vara ja kohustiste hindamise kuupäeval turuhinnale. Turuhinnad võivad kriisi ajal iga päev märkimisväärselt kõikuda. Majandusüksused võivad õiglase väärtuse määramisel lähtuda erinevatest eeldustest, seetõttu on vaja finantsaruannetes üksikasjalikult selgitada, millistel eeldustel hinnangud põhinevad. Vara ja kohustiste õiglase väärtus sõltub sellest, kuidas viirus mõjutab turuosaliste hinnangulisi eeldusi aruandekuupäeval.

2020. aasta kriis erineb ulatuselt 2008. aasta kriisist. 2008. aastal põhjustasid kriisi eluasemeturu kokkuvarisemine ja suure võlakooormusega finantsasutuste pankrotid. 2020. aasta kriis mõjutab paljusid majandusharusid ning kahjuks ei suuda paljud väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted seda kriisi üle elada. Ettevõtted ei tohiks lähtuda pankrotistunud ja suletud ettevõtete likvideerimishindadest. 2008. aasta kriisi kogemuste põhjal on hädavajalik, et ettevõtted saaksid aru selle nõude tähtsusest. Õiglase väärtuse määramisel tuleb keskenduda põhiturule (mitte sellele turule, kus hind on kõrgem) ja uue kriisi ajal peavad ettevõtted eriti hoolikalt jälgima, milline turg on nende jaoks peamine. Kriis muudab kõigi ettevõtete tavalist töökorraldust ja seda tuleb samuti arvestada. Kriisi ajal toimunud muutused mõjutavad ka hindamismeetodi valikut. Õiglase väärtuse meetodit kasutavad majandusüksused peavad hindama ka uute hindamist mõjutavate tegurite teket. Muidugi peavad ettevõtted krediidiriski hindamisele hoolikalt ja tähelepanelikult lähenema. Praeguses keskkonnas võivad ka kolmandad isikud, kes mõjutavad ettevõtet, oma käitumist muuta. Praeguseks on suurem osa õiglase väärtuse meetodi puudustest juba kogu majandusringkonnale teada, seetõttu oleks vaja kriisi tingimustes kasutada neid teadmisi võimalikult optimaalselt.

Praegustes tingimustes pakub õiglase väärtuse meetod finantsaruannete kasutajatele kõige asjakohasemat teavet. Investorid peavad tegema otsuseid kiiresti ja neil on hädavajalik teada varade hetkeseisu, et neid kõige targemalt hallata.

Kahjuks ei saa autor õiglase väärtuse ja COVID-19 põhjustatud uue kriisi teemal ühtegi teadusartiklit analüüsida, sest praegu pole neid veel kirjutatud, kuid sellest teemast võib saada tulevaste

uuringute objekt. Globaalsed probleemid mõjutavad alati majandust. Majandusšokk aitab omakorda kaasa majandusarvestuse meetodite arenemisele. Praegune olukord võib kaasa aidata õiglase väärtuse meetodi uute puuduste või eeliste selgumisele ja rakendamispraktikale.

## KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk oli hinnata õiglase väärtuse meetodi rakendamist, uurida, kas meetodi kasutamine mõjutas mingil määral majanduskriisi tekkimist, ning määratleda, missugused probleemid võivad tekkida varaobjektide ja kohustiste hindamisel õiglase väärtuse meetodil. Eesmärgi saavutamiseks esitas autor küsimused, millised on tüüpilised probleemid õiglase väärtuse meetodi rakendamisel, milline mõju on sellisel meetodil finantsarvestuses, millised nõuded IFRSis tekitavad kahetist mõistmist ja küsimusi ning kas õiglase väärtuse meetodi kasutamine oli üks 2008. aasta ülemaailmse finantskriisi põhjuseid.

Autor rõhutab, et igal arvestusmeetodil on oma eelised ja puudused. Soetusmaksumuse meetod põhineb jälgitavatel andmetel vara või kohustise omandamise kuupäeval. Seega on see usaldusväärne raamatupidamismeetod. Õiglase väärtuse meetod omakorda võimaldab esitada finantsaruandes asjakohast teavet, mis on eriti väärtuslik tänapäeva kiiresti muutuv maailmas.

Autor keskendus peamiselt valdkonda käsitlevale teoreetilisele osale, sest Eestis on õiglase väärtuse kasutamist uuritud enamasti kindla ettevõtte näitel või käsitletud kinnisvaraettevõtteid. Magistritöö koostamise käigus vaatles autor rahvusvahelisi standardeid ja Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, kus antakse ülevaade õiglase väärtuse meetodi sisust. Allikate analüüsi põhjal määratles ta ka meetodi eelised ja puudused.

Uuringu tulemusena saab väita, et peamiste probleemide hulka õiglase väärtuse kasutamisel kuulub kõrge volatiilsus, mis suurendab raha kaotamise riski turul. Järgmise puudusena majandusüksuse jaoks võib nimetada meetodi mõju investorite rahulolule. Vara või kohustiste kajastamine õiglase väärtuse meetodil võib põhjustada investorite keeldumise ettevõtte finantseerimisest. Seega võib selle meetodi rakendamine mõnikord olla ettevõttele ebasoodne.

Samuti on õiglase väärtuse meetodi rakendamisel mõju majanduse protsüklilisusele, mis loob vara või kohustiste ülehindamise riski.

Puuduste hulgas on ka võimalus esitada ebausaldusväärne varaobjektide ja kohustiste hinnang teise või kolmanda taseme sisendandmete kasutamisel. Raskesti jälgitavad andmed võimaldavad leida sama vara või kohustise korral erinevaid õiglasi väärtusi. See omakorda loob võimaluse finantsteabega manipuleerida ehk tekib majandusüksuste poolt pettuse tõenäosus. Ebastabiilse turu ajal kasvavad riskid kiiresti ja õiglase väärtuse meetodi rakendamine võib pakkuda moonutatud vara või kohustise hinnangut. Sellisel juhul ei ole kõrvalekalle õigetest väärtustest seotud manipuleerimisega, vaid keerulise olukorraga turul.

Vaatamata õiglase väärtuse meetodi puudustele on palju eeliseid, mis selgitavad vajadust kasutada seda meetodit. Õiglase väärtuse meetod tagab kõige täpsema vara või kohustise mõõtmise aktiivsel turul. Samuti esitatakse teise ja kolmanda taseme sisendandmete kasutamisel teavet majandusüksuse riskidest, eeldustest, millest majandusüksus hindamisel lähtub jne (Gjorgieva-Trajkovska 2016, 6–7). Tänu asjakohasele teabele saavad investorid teha kõige kasumlikumaid otsuseid, mis aitab kaasa kogu majanduse arengule.

Uuringu käigus selgus, et õiglase väärtuse meetod mõjutab oluliselt finantsaruandes kajastatavat tulumit. Samuti võimaldab vara või kohustise mõõtmine õiglasest väärtusest analüüsida selle mõju kasumile aruandekuupäeva seisuga.

Autor võrdles Eesti finantsaruandluse standardeid rahvusvaheliste standarditega. Võib väita, et Eesti finantsaruandluse standardid põhinevad rahvusvaheliste standardite kõige olulisematel aspektidel ja vastavad täielikult kõrgetele nõudmistele finantsaruandluse kvaliteedi osas.

Uurides õiglase väärtuse meetodi seoseid 2008. aasta ülemaailmse finantskriisiga, jõudis autor järeldusele, et selle meetodi rakendamist ei saa pidada kriisi põhjuseks. 2008. aasta kriisi uuringud näitasid, et õiglase väärtuse meetodil oli hinnatud vähem kui poolt finantsvaradest ja -kohustistest (Макушина 2012, 20). Ka tulevikus ei põhjusta selle meetodi rakendamine finantskriisi saabumist, vaid võib olla turuseisundi halvenemise näitajaks. 2020. aastal algas koroonaviiruse pandeemia põhjustatud majanduskriis. Põhilised asjaolud, mida õiglase väärtuse meetodi rakendamisel tuleb arvestada, on krediidiriski põhjalik hindamine, varade ja kohustiste hindamine vastavuses turuhinnaga, võimaluse korral jälgitavate andmete kasutamine, raskesti jälgitavate andmete kasutamisel üksikasjalik eelduste kirjeldus. Samuti peavad ettevõtted hindamisel ignoreerima likvideeritud või likvideerimisel olevate ettevõtete hindu.

Selleks, et kontrollida õiglase väärtuse kasutamise sagedust, tutvus autor teiste autorite uuringutega. Nende uuringute kohaselt kasutavad nii kinnisvara- kui ka tööstusettevõtted õiglase väärtuse meetodit aasta-aastalt aktiivsemalt. Samuti selgus, et raamatupidamismeetodi valikut mõjutavad mitmesugused tegurid, näiteks kultuur, õigussüsteem, kauplemine börsil, ettevõtte suurus, omanike arv jne (Quagli, Avallone 2010, Amon 2019).

Autori empiiriline uuring, mille käigus ta uuris juhuvalimi abil 10 ettevõtte 2008., 2013. ja 2018. aasta raamatupidamise aastaaruandeid, tõestas õiglase väärtuse meetodi aktiivset kasutamist kinnisvarainvesteeringute ja finantsinstrumentide korral, kuid tütarettevõtetesse tehtud investeeringute hindamisel eelistab enamik uuritud ettevõtteid soetusmaksumuse või kapitali-osaluse meetodit. Kuna Eesti finantsaruandluse standardid ei nõua riskiteabe avalikustamist, ei kajasta enamik ettevõtetest seda teavet majandusaasta aruandes. Autori arvates on teave ettevõtte riskide kohta väga oluline, eriti turu ebastabiilsuse ajal. Autor saatis valimisse sattunud ettevõtetele ka küsimustiku, kuid vastas ainult üks ettevõtte, mis on põhjalike järelduste tegemiseks ebapiisav.

Üldiselt võib öelda, et õiglase väärtuse meetod vajab tulevikus täiendamist. Peamised õiglase väärtuse meetodi täiendamise ettepanekud hõlmavad soetusmaksumuse meetodi kasutamisest loobumist teatud varade ja kohustiste korral, ülemaailmset põhimõtete harmoniseerimist ja võimaluse loomist likviidsete turgude andmetele ligipääsuks (Al Sawalqa 2016).

Kokkuvõtteks saab väita, et magistritöös püstitatud küsimustele on vastused saadud ja seatud eesmärgid on täidetud.

## **SUMMARY**

### **NECESSITY OF THE IMPLEMENTATION OF THE FAIR VALUE METHOD AND POTENTIAL PROBLEMS IN FINANCIAL ACCOUNTING**

Sofja Pomazan

The master's thesis aims to assess the implementation of the fair value method, to research whether the use of the method to any extent influenced the unfolding of an economic crisis and to determine which problems might arise during the evaluation of assets and obligations by means of the fair value method. To achieve the objective, the author poses a range of questions as to what the typical problems in the implementation of the fair value method are, what the effect of this method in financial accounting is, which requirements in the IFRS give rise to ambiguity and questions, and whether the use of the fair value method was one of the reasons of the global financial crisis of 2008.

The author points out that there are advantages and disadvantages to each accounting method. The cost method is based on traceable data as on the date of the acquisition of the assets or obligations. Therefore, this is a reliable accounting method. In its turn, the fair value method allows latest information to be stated in financial statements, which especially valuable in today's rapidly changing world.

The author primarily focuses on the theory part pertaining to the domain in question as the use of the fair value method in Estonia has been mostly researched using a specific company as the example, or real estate companies have been studied. In the process of working on the master's thesis, the author reviewed international standards and the guidelines of the Accounting Standards Board, which provide an overview of the essence of the fair value method. The analysis of the sources is the basis for establishing the advantages and disadvantages of the method.

The results of the of the study allow it to be claimed that one of the main problems associated with the use of the fair value method is high volatility, which increases the risk of losing money in the

market. Another disadvantage for a business entity is the influence of the method on investor satisfaction. Recording assets or obligations by means of the fair value method may result in investors refusing to finance the company. Therefore, the implementation of this methods may sometimes prove to be disadvantageous for the company. The implementation of the fair value method also has an effect on the procyclicality of the economy, which creates a risk of the overestimation of assets or obligations.

Among the disadvantage, there is also the probability of providing an unreliable evaluation of assets or obligations through the use of second-level or third-level input data. Poorly traceable data allow different fair values to be found for the same assets or obligations. In its turn, the above creates an opportunity to manipulate financial information, i.e., there is a likelihood of fraud on the part of business entities. In the periods characterised by market volatility, risks increase rapidly, and the use of the fair value method may provide a distorted evaluation of assets or an obligation. In such case, deviation from the right values will not result from manipulation but from the complicated market situation.

Despite the disadvantages of the fair value method, there is a number of advantages that explains the need for using this method. The fair value method guarantees the most accurate measurement of the assets or the obligation in an active market. At the same time, information about the risks of the business entity as well as the bases the entity uses for evaluation, etc., is submitted through the use of second-level or third-level input data (Gjorgieva-Trajkovska 2016, 6–7). As the information is up-to-date, investors can make decisions that will yield the highest profit, which will contribute to the development of the economy as a whole. The study shows that the fair value method has a significant impact on the profit recorded in financial statements. In addition, measuring assets or obligations as fair value allows its effect on the profit as at the reporting date to be analysed.

The author compares Estonian financial accounting standards to the relevant international standards. It can be stated that Estonian financial accounting standards are based on the most important aspects of the international standards and fully comply with strict requirements for financial accounting quality.

In the course of researching the connection of the fair value method with the global financial crisis of 2008, the author arrives at the conclusion that the method in question cannot be considered as a reason for the crisis. The studies of the 2008 crisis demonstrate that less than a half of financial

assets and obligations had been assessed by means of the fair value method (Макушина 2012, 20). The implementation of this method will not cause a financial crisis in the future either; on the contrary, it can be an indicator of the deterioration of the market situation. In 2020, the economic crisis caused by the coronavirus pandemic started. The key aspects to be taken into account in the implementation of the fair value method are thorough assessment of the credit risk, assessment of assets and obligations in accordance with the market price, the use of traceable data where possible, and detailed description of assumptions in case poorly traceable data are used. Companies are also to ignore the prices of companies which have been liquidated or are under liquidation in the process of assessment.

In order to check the frequency of the use of the fair value method, the author studied research works by other authors. According to the above works, real estate companies as well as industrial enterprises have been using the fair value method more and more frequently year after year. another finding shows that the choice of the accounting method is affected by various factors, for example, culture, the legal system, stock exchange trading, the size of the company, number of owners, etc. (Quagli, Avallone 2010, Amon 2019).

The author's empirical study, in which financial statements of randomly selected companies for the years 2008, 2013 and 2018 are examined, demonstrated the extensive use of the fair value method in case of real estate investments and financial instruments, but the majority of companies prefers the cost method or equity method when assessing the investments in their subsidiaries. As the Estonian standard of financial reporting does not require the disclosure of risk-related information, the majority of companies do not include it in their annual statements. It is the author's opinion that information about the company's risks is of great importance, especially in the period of market volatility. The author also sent a survey to the companies included in the sample, but only one company responded, which is not sufficient for drawing comprehensive conclusions.

In general, it can be said that the fair value method needs to be improved in the future. The key suggestions for improving the fair value method comprise ceasing to use the cost method in case of certain assets and obligations, harmonising the principle on the global level and creating opportunities for accessing data about liquid markets (Al Sawalqa 2016).

In conclusion, it can be stated that the questions raised in the master's thesis have been answered, and the objectives have been fulfilled.

## KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- A. Le Coq AS majandusaasta aruanne 2008.
- A. Le Coq AS majandusaasta aruanne 2013.
- A. Le Coq AS majandusaasta aruanne 2018.
- Al Sawalqa, A. F. (2016). Fair Value Accounting: A Controversial but Promising System. *Accounting and Finance Research*, 5 (1), 88–98.
- Amon, L. (2019) Kinnisvarainvesteeringute kajastamine Eestis. (Magistritöö). Tallinna Tehnikaülikool. Tallinn.
- André, P., Cazavan-Jeni, A., Dick, W., Richard, C., Walton, P. (2009), 'Fair Value Accounting and the Banking Crisis in 2008: Shooting the Messenger', *Accounting in Europe*, 6 (1), 3-24.
- Andreicovici, I.I. (2011). Examine the past for going further: a literature review in the field of fair value. – *Annals of the University of Oradea, Economic Science Series*, 20 (2), 453–458. [Online] EBSCOhost Web (29.oktoober 2019)
- Aubin, C., Gil, G. (2003). Impact des nouvelles normes internationales sur les états financiers des banques, *Revue d'Economie Financière*, 71, 99–108.
- Baltika AS majandusaasta aruanne 2008.
- Baltika AS majandusaasta aruanne 2013.
- Baltika AS majandusaasta aruanne 2018.
- Barlev B., Haddad. J. (2003). Fair value accounting and the management of the firm. – *Critical Perspectives on Accounting*, 14 (4), 383–415.
- Barth M. (2004). Fair values and financial statement volatility // *Graduate School of Business, Stanford University and International Accounting Standards Board*.
- Barth M., Landsman W. (2010). How did Financial Reporting Contribute to the Financial Crisis?
- Betakova, J., Hrazdilova-Bockova, K., Skoda, M. (2014). Fair value usefulness in financial statements. *DAAAM International Scientific Book.*, 35, 433–448.
- Bignon, V., Y. Biondi, X. Ragot (2009). An Economic Analysis of Fair Value Accounting as a vector of Crisis, Working Paper, Cournot Centre for Economic Studies, Prisme, 15.

- Bowers, K. A. (2011). Fair value accounting debate and the future of the profession. (Thesis). University of Northern Iowa. Kättesaadav: <https://scholarworks.uni.edu/hpt/7/>
- Broadley, P. (2007). Discussion of Financial reporting quality: is fair value a plus or a minus? – *Accounting and Business Research Special Issue: International Accounting Policy Forum*
- Bromwich M. (2007). Fair Values: Imaginary Prices and Mystical Markets. In: Walton P. (ed.) “The Routledge Companion to Fair Value and Financial Reporting”. London: Routledge
- Burgstahler, D., Hail, L., Leuz, C. (2006). The Importance of Reporting Incentives: Earnings Management in European Private and Public Firms. *The Accounting Review*, 81, 983–1016.
- Casta, J.-F. (2003). Comptabilite' en juste valeur, *Revue d'Economie financie're*, 71, 17–31.
- Casta, J.-V. (2004). Does Fair Value Accounting Provide A Better Representation of a Company?
- Carroll, T. J., Linsmeier, T. J., Petroni, K. R. (2003). The Reliability of Fair Value versus Historical Cost Information: Evidence from Closed-End Mutual Funds – *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, 18 (1), 1–23.
- Cozma, I. D. (2009). Historical cost versus fair value. *Annals of Faculty of Economics*, 3 (1), 860–865. Kättesaadav: [https://www.researchgate.net/publication/46533343\\_HISTORICAL\\_COST\\_VERSUS\\_FAIR\\_VALUE](https://www.researchgate.net/publication/46533343_HISTORICAL_COST_VERSUS_FAIR_VALUE)
- Dixon, J., Frolova, Y. (2013). Accounting for Good Governance: The Fair Value Challenge
- Dow Jonesi indeks. Kättesaadav: <https://www.bloomberg.com/quote/INDU:IND>, 01. aprill 2020
- Eesti Talleks AS majandusaasta aruanne 2008.
- Eesti Talleks AS majandusaasta aruanne 2013.
- Eesti Talleks AS majandusaasta aruanne 2018.
- Emerson, D. J., Karim, K. E., Rutledge, R. W. (2010). Value Accounting: A Historical Review Of The Most Controversial Accounting Issue In Decades - *Journal of Business & Economics Research*, 8 (4), 81.
- Fearnley, N., Gray, S. (2015). National institutional factors and IFRS Implementation in Europe: The case of investment property companies. – *International Journal of Accounting and Information Management*, 23 ( 3), 271–288.
- Fleming OÜ majandusaasta aruanne 2008.
- Fleming OÜ majandusaasta aruanne 2013.

- Fleming OÜ majandusaasta aruanne 2018.
- Gjorgieva-Trajkovska, O., Temjanovski, R., Koleva, B. (2016). Fair Value Accounting – Pros and Cons. University Goce Delcev, 6–8.
- Göx, R. F., Wagenhofer, A. (2009). Optimal impairment rules. *Journal of Accounting and Economics*, 48, 2–16.
- Haldane, G. A. (2010). Fair value in foul weather. Based on a speech given at the Royal Institution of Chartered Surveyors, 10 November 2009, 1–16.
- IAS 40 Investment Property. Kättesaadav: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/>, 15. märts 2020.
- IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures. Kättesaadav: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-7-financial-instruments-disclosures/>, 02. märts 2020.
- IFRS 9 Financial Instruments. Kättesaadav: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-9-financial-instruments/>, 16. märts 2020.
- IFRS 13 Fair Value Measurement. Kättesaadav: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/>, 02. märts 2020.
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. Kättesaadav: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-15-revenue-from-contracts-with-customers/>, 16. märts 2020.
- Infotark AS majandusaasta aruanne 2008.
- Infotark AS majandusaasta aruanne 2013.
- Infotark AS majandusaasta aruanne 2018.
- Israeli, D. (2015). Recognition versus disclosure: evidence from fair value of investment property. Kättesaadav: <http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=44&sid=d574fa37-76c8-44e6-bc83-f5bfa8e6dd63%40sessionmgr4009>, 19. märts 2020.
- Jordan, C. E., Clark, S. J., Pate, G. R. (2013). The Debate over Fair Value Reporting. *CPA Journal*, 83(2), 46–51.
- Kaur, J. (2013). The Fairness of the Fair Value Concept. *International Journal of Business and Commerce*, 3 (3), 1–10.
- Khan, U. (2014). Does Fair Value Accounting Contribute to Systemic Risk in the Banking Industry? Columbia Business School, 1–53.
- Krimelte OÜ majandusaasta aruanne 2008.
- Krimelte OÜ majandusaasta aruanne 2013.

Krimelte OÜ majandusaasta aruanne 2018.

La Porta, R., Lopez-de-Silanes, F., Shleifer, A. (1998). Corporate ownership around the world. – Harvard Institute of Economic Research Paper, No. 1840. Kättesaadav: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=103130](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=103130), 21. märts 2020.

Landsman, W. R. (2007). Is fair value accounting information relevant and reliable? Evidence from capital market research. – *Accounting and Business Research*, 37, 19–30.

Laux, C., Leuz, C. (2010) Did fair-value accounting contribute to the financial crisis? *Journal of Economic Perspectives*, 24 (1), 93–118.

Lin, Y.-H., Lin, S., Fornaro, J. M., Huang, H.-W. S. (2017). Fair value measurement and accounting restatements. – *Advances in Accounting*, 38, 30–45.

Linsmeier, T. (2013). A Standard setter's framework for selecting between fair value and historical cost measurement attributes: A basis for discussion of 'Does fair value accounting for nonfinancial assets pass the market test?'. *Review of Accounting Studies*, 18(3), 776–782. Kättesaadav: <http://dx.doi.org/10.1007/s11142-013-9238-7>, 11. aprill 2020.

Mahhova, O. (2014). Õiglase väärtuse arvestushinnangute auditeerimine ja sellega kaasnevad probleemid. (Magistritöö). Tallinna Tehnikaülikool. Majandusarvestuse instituut. Tallinn.

Maspanov, I., Rämmel, M. (2012). Finantsaruannetes kinnisvarainvesteeringute kajastamine reaalkäätuses või soetusmaksumuses (Eesti ettevõtete näitel). *Audit, maksud, raamatupidamine ja majandusanalüüs*. (Toim.) Alver, J. Tallinn: TTÜ kirjastus, 88–92.

Magnan M. (2009) Fair value accounting and the financial crisis: messenger or contributor? // *Working Paper. Concordia University and CIRANO*.

Markou, D., Tsitsoni, F. (2013). Fair value accounting and earnings quality: listed real estate companies in Sweden. (Master's Thesis). Karlstad Business School. Kättesaadav: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:627675/FULLTEXT01.pdf>, 13. aprill 2020.

Menicucci, E., Paolucci, G. (2017). Fair Value Accounting within a Financial Crisis: An Examination of Implications and Perspectives. *International Journal of Business and Social Science*, 8, (2), 45–53

Milburn, J. A. (2008). The Relationship between Fair Value, Market Value, and Efficient Markets – *Accounting Perspectives*, 7 (4), 303-304.

Moller Auto Tallinn OÜ majandusaasta aruanne 2008.

Moller Auto Tallinn OÜ majandusaasta aruanne 2013.

Moller Auto Tallinn OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Mora, A., McGeachin, A., Barth, M. E., Barker, R., Wagenhofer, A., Joos, P. (2019). Fair Value Accounting: The Eternal Debate – AinE EAA Symposium, May 2018, *Accounting in Europe*, 16(3), 237-255.

Mäki, J., Somoza-Lopez, A., Sundgren, S. (2016). Ownership Structure and Accounting Method Choice: A Study of European Real Estate Companies. *Accounting in Europe*.  
Kättesaadav:  
<http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/17449480.2016.1154180?needAccess=true>, 21. märts 2020.

Müller, K.A., Riedl, E.J., Sellhorn, T. (2008). Consequences of Voluntary and Mandatory Fair Value Accounting: Evidence Surrounding IFRS Adoption in the EU Real Estate Industry. Working Paper 09–033. Harvard Business School. Kättesaadav:  
[https://www.hbs.edu/faculty/Publication%20Files/09-033\\_14a96a28-1bd8-4fbd-9313-b0ad89e1ea63.pdf](https://www.hbs.edu/faculty/Publication%20Files/09-033_14a96a28-1bd8-4fbd-9313-b0ad89e1ea63.pdf), 21. märts 2020.

Nasdaq indeks. Kättesaadav: <https://www.bloomberg.com/quote/CCMP:IND>, 01. aprill 2020.

Novikova, G. (2013). Rahvusvahelise finantsaruandluse standardite olulisus Eesti majandusarvestuses. (Lõputöö). Sisekaitseakadeemia. Finantskolledž. Tallinn.

Novoa A., Scarlata J., Solé J. (2009). Procyclicality and Fair Value Accounting. IMF Working Paper. WP/09/39.

Quagli, A., Avallone, F. (2010). Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS 40 in the Real Estate Industry. – *European Accounting Review*, 19, 3, 461–493.

Prike AS majandusaasta aruanne 2008.

Prike AS majandusaasta aruanne 2013.

Prike AS majandusaasta aruanne 2018.

Raamatupidamise Toimkonna juhend. RTJ 3 (muudetud 2018)

Raamatupidamise Toimkonna juhend. RTJ 6 (muudetud 2018)

Raamatupidamise Toimkonna juhend. RTJ 10 (muudetud 2018)

Raamatupidamise Toimkonna juhend. RTJ 15 (muudetud 2018)

Ruukki Products AS majandusaasta aruanne 2008.

Ruukki Products AS majandusaasta aruanne 2013.

Ruukki Products AS majandusaasta aruanne 2018.

Statement of Financial Accounting Standards No. 107 (1991) – Disclosures about Fair Value of Financial Instruments

- Statement of Financial Accounting Standards No. 157 (2006) – Fair Value Measurements
- Stoneridge Electronics AS majandusaasta aruanne 2008.
- Stoneridge Electronics AS majandusaasta aruanne 2013.
- Stoneridge Electronics AS majandusaasta aruanne 2018.
- S&P 500 indeks. Kättesaadav: <https://www.bloomberg.com/quote/SPX:IND>, 01. aprill 2020.
- The IFRS for SMEs Standard*. IFRS. Kättesaadav: <https://www.ifrs.org/issued-standards/ifrs-forsmes>, 10. märts 2020.
- Tikk, J. (2010). The Internationalization of the Estonian Accounting System - *Annals of the University of Petrosani*, 10 (2), 341–352.
- Véron, N. (2008). Fair Value Accounting is the Wrong Scapegoat for this Crisis. *Accounting in Europe*, 5 (2), 63–69.
- Wallace, M. (2008). Is fair value accounting responsible for credit crisis? // *Bank Accounting and Finance*.
- Wang, H., Zhang, J. (2017). Fair value accounting and corporate debt structure. – *Advances in Accounting*, 37, 46–57.
- Äripäeva infopank. Analüüsimiseks valitud ettevõtted ja nende tegevusalad. Kättesaadav: <https://infopank.ee/>, 18. märts 2020.
- Волкова, О. (2018). Справедливая стоимость на финансовых рынках: пятьдесят оттенков справедливости. *Журнал Новой экономической ассоциации*, 3 (39), 85–109.
- Карпова, В. (2008). Проблемы терминологического согласования «справедливой» и «рыночной» стоимости в международной учетной практике. *Проблемы современной экономики*, 1 (25). Kättesaadav: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1831>, 15. märts 2020.
- Макушина, Е. (2012). Оценка по справедливой стоимости и финансовый кризис. *На пути к международным стандартам*, 12–23.
- Ужахова, М. (2011). Справедливая стоимость и ее использование в бухгалтерском учете: состояние и перспективы. (Диссертация). Финансовый Университет при Правительстве Российской Федерации. Москва. Kättesaadav: <https://dlib.rsl.ru/viewer/01004859595#?page=1>, 16. märts 2020.

## LISAD

### Lisa 1. Analüüsimiseks valitud ettevõtted ja nende tegevusalad

| Nr. | Ettevõtte                 | Sektor                    | Peamine tegevusala  |
|-----|---------------------------|---------------------------|---|
| 1   | A. Le Coq AS              | Toiduainetööstus          | Tärglise ja tärglissetoodete tootmine   |
| 2   | Baltika AS                | Kaubandus                 | Rõivaste ja rõivalisandite hulgimüük  |
| 3   | Eesti Talleks AS          | Kinnisvara                | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                                    |
| 4   | Fleming OÜ                | Tootmine                  | Mujal liigitamata mööbli tootmine   |
| 5   | Infotark AS               | Kaubandus                 | Paberi, kirjatarvete, raamatute ja ajakirjandusväljaannete hulgimüük                    |
| 6   | Krimelte OÜ               | Keemiatööstus             | Värvide, lakkide ja muude viimistlusvahendite ning trükivärvide ja mastiksiste tootmine |
| 7   | Moller Auto Tallinn OÜ    | Kaubandus                 | Sõiduaudode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük                               |
| 8   | Prike AS                  | Kaubandus                 | Alkoholsete jookide hulgimüük   |
| 9   | Ruukki Products AS        | Masina- ja metallitööstus | Metalli sepistamine, pressimine, stantsimine ja rullvaltsimine; pulbermetallurgia       |
| 10  | Stoneridge Electronics AS | Masina- ja metallitööstus | Mootorsõidukite elektri- ja elektroonika-seadmete tootmine                              |

Allikas: Äripäeva Infopank

## **Lisa 2. Küsimused ettevõtetele**

### **A. Le Coq AS**

1. Majandusaasta aruannetes esitatud teabe kohaselt lähtuksite õiglase väärtuse meetodist juhul, kui ettevõttel oleks kinnisvarainvesteeringuid. Milliseid eeliseid näete sellel meetodil?
2. Milliseid puudusi näete õiglase väärtuse meetodi kasutamisel?

### **Baltika AS**

1. Palun selgitage, miks te ei kasuta tütarettvõttesse tehtud investeeringute kajastamiseks õiglase väärtuse meetodit.
2. Algul kajastasite finantskohustisi õiglase väärtuse meetodil, seejärel muutsite meetodit ja hakkasite neid kajastama korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Palun põhjendage meetodi muutmist ja selgitage, miks te otsustasite mitte jätkata õiglase väärtuse meetodi rakendamist.
3. Milliseid eeliseid ja puudusi te näete õiglase väärtuse meetodi rakendamisel?

### **Eesti Talleks**

1. Te hindate kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval õiglasel väärtuses. Millised on teie arvates õiglase väärtuse meetodi eelised?

Tulemus on kindlasti õigem, vastab turu olukorrale; kuna on kohustus kaasata ettevõtteväliseid spetsialiste, on hindamine objektiivne; annab ettevõtte väärtusest tervikuna õiglasema ülevaate; lihtsustab suhtlemist finantseerimisettevõtetega.

2. Milliseid puudusi näete õiglase väärtuse meetodil?

Kasum ja kahjum ning ka bilansi maht võivad suures mahus muutuda, hindamise mõju tuleb kindlasti eraldi välja tuua; meetoditel (rahavoo meetod vs. müügihinna meetod) on samuti suured erinevused; kuna tuleb kaasata sõltumatuid eksperte, siis on see küllaltki aeganõudev ja kulukas.

### **Fleming OÜ**

1. Millised on teie arvates õiglase väärtuse meetodi eelised?
2. Milliseid puudusi näete õiglase väärtuse meetodil?

## **Lisa 2 järg**

### **Infotark AS**

1. 2013. aastal mõõtsite lühiajalisi finantsinvesteeringuid õiglases väärtuses. Palun põhjendage, miks te muutsite meetodit ja hakkasite kasutama soetusmaksumuse meetodit.
2. Millised on teie hinnangul õiglase väärtuse meetodi puudused?
3. Kas teie arvates toimub tulevikus muutus ja mõnede varade või kohustiste puhul minnakse üle õiglase väärtuse meetodile?

### **Krimelte OÜ**

1. Millised on teie arvates õiglase väärtuse meetodi eelised?
2. Milliseid puudusi näete õiglase väärtuse meetodil?

### **Moller Auto Tallinn OÜ**

1. Te peaaegu ei kasuta õiglase väärtuse meetodit (näiteks, investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil). Milliseid puudusi te näete õiglase väärtuse meetodi rakendamisel?
2. Kas teie arvates toimub tulevikus muutus ja mõnede varade või kohustiste puhul minnakse üle õiglase väärtuse meetodile?

### **Prike AS**

1. Te olete oma finantsaruandluse koostamisel eelistanud kasutada soetusmaksumuse meetodit. Millised on teie arvates õiglase väärtuse meetodi puudused?
2. Kas olete kaalunud õiglase väärtuse meetodi rakendamist? Kui jah, siis palun põhjendage, miks olete selle meetodi rakendamisest loobunud.
3. Kas teie arvates toimub tulevikus muutus ja mõnede varade või kohustiste puhul minnakse üle õiglase väärtuse meetodile (näiteks investeeringud tütarettevõttesse)?

## **Lisa 2 järg**

### **Ruukki Products AS**

1. Vaatasin teie 2008., 2013. ja 2018. aasta majandusaasta aruandeid. Aastal 2008 hindasite aktsiaid soetusmaksumuses, sest turuväärtust ei olnud. Palun põhjendage, miks te ei kasutanud näiteks diskonteeritud rahavoogude meetodit, vaid valisite soetusmaksumuse meetodi.
2. Majandusaasta aruannete kohaselt kasutate te teatud finants- ja kinnisvarainvesteeringute jaoks õiglase väärtuse meetodit. Mis on teie hinnangul selle meetodi eelised?
3. Milliseid puudusi te näete õiglase väärtuse meetodil?

### **Stoneridge Electronics AS**

1. Te kasutate finantsinstrumentide hindamisel õiglase väärtuse meetodit. Milliseid eeliseid te sellel meetodil näete?
2. Milliseid puudusi te näete õiglase väärtuse meetodil?

## **Lisa 3. Lihtlitsents**

### **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks<sup>1</sup>**

Mina Sofja Pomazan

1. annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Õiglase väärtuse meetodi rakendamise vajalikkus ja võimalikud probleemid finantsaruandluses,

mille juhendaja on Ester Vahtre,

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh TalTechi raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks TalTechi veebikeskkonna kaudu, sealhulgas TalTechi raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

---

<sup>1</sup>*Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil.*