

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Eha Sadrak

**JAEKAUBANDUSE VALDKONNA RENDILEPINGUTE
KAJASTAMISE ERISUSED SEoses IFRS 16 JÕUSTUMISEGA
NING MUUDATUSTE MÕJU PEAMISTELE
FINANTSNÄITAJATELE**

Magistritöö

Õppekava ÄRIRAHANDUS JA MAJANDUSARVESTUS, peeriala majandusarvestus

Juhendaja: Ester Vahtre, EMBA

Tallinn 2021

Deklareerin, et olen koostanud magistritöö 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 12 674 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Eha Sadrak

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 192011TARM

Üliõpilase e-posti aadress: eha.sadrak@gmail.com

Juhendaja: Ester Vahtre, EMBA:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE	5
LÜHENDITE LOETELU.....	6
SISSEJUHATUS	7
1. RENDIARVESTUS JA RENDISTANDARDITE ERISUSED	11
1.1 Rendi olemus ja üldpõhimõtted.....	11
1.2 Rendilepingute kajastamine ja tõlgendamine IAS 17 standardist lähtudes.....	12
1.3 Rendilepingute kajastamine ja tõlgendamine IFRS 16 standardist lähtudes.....	19
1.3.1. IFRS 16 standardi rakendamise eesmärk ja muudatuste vajalikkus.....	19
1.3.2. Rendilepingute kajastamine ja tõlgendamine IFRS 16 standardist lähtudes.....	22
2. ÜLEVAADE EESTI JAEKAUBANDUSE VALDKONNA FINANTSARUANDLUSEST NING IFRS 16 STANDARDI JÕUSTUMISEGA TOIMUNUD MUUTUSED	26
2.1 Metoodika ja valimi moodustamine	26
2.2 Ülevaade Eesti jaekaubanduse valdkonna finantsaruandlusest.....	29
2.3 Ettevõtete kirjeldus	36
2.4 IFRS 16 muudatuste mõju ettevõtete peamistele finantsnäitajatele	38
2.5 Tulemused ja järeldused	52
KOKKUVÕTE	57
SUMMARY	60
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	62
LISAD	65
Lisa 1. Valemid	65
Lisa 2. Intervjuu Tallinna Kaubamaja Grupp AS esindajaga.....	66
Lisa 3. Intervjuu LPP Estonia OÜ esindajaga	67
Lisa 4. Intervjuu Klick Eesti AS esindajaga.....	68
Lisa 5. Tallinna Kaubamaja Grupp AS konsolideeritud finantsseisundi aruanne 2019	69
Lisa 6. LPP Estonia OÜ finantsseisundi aruanne 2019	70
Lisa 7. Klick Eesti AS finantsseisundi aruanne 2019.....	71
Lisa 8. Autori arvutused	72

Lisa 9. Tallinna Kaubamaja Grupp AS konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumiaruanne 2019	75
Lisa 10. LPP Estonia OÜ kasumiaruanne 2019	76
Lisa 11. Klick Eesti AS kasumiaruanne 2019	77
Lisa 12. Lihtlitsents	78

LÜHIKOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk on selgitada välja, kas 01.01.2019 jõustunud finantsarvestuse standardi IFRS 16 „Rendid“ rakendamine mõjutas Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtete finantsaruandeid ja peamisi suhtarve.

Uurimisprobleemi lahendamiseks analüüsitakse nii 2019. aastani kehtinud standardi IAS 17 „Rendid“ nõudeid ja rakendusvõimalusi kui ka uue standardi põhjal jõustunud muudatusi. Magistritöö autor koostab ülevaate, kui suur osakaal on Eesti jaekaubanduse valdkonnas tegutsevatel ettevõtetel, kes tuginevad oma finantsaruannete koostamisel rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele (*The International Financial Reporting Standards*, IFRS) ning kui suur osakaal on Eesti finantsaruandluse standardist (EFS) lähtuvatel ettevõtetel.

Magistritöö valmimise eelduseks on, et uue standardi rakendamine mõjutas nii ettevõtete peamiseid finantssuhtarve kui ka finantsaruandeid. Pikaajalistest rendilepingutest tulenev vara kasutusõigus kohustab uue standardi jõustumise järel rendilevõtjat peamise muudatusena finantsaruannetes kapitaliseerima ettevõtte bilansis alusvara ning sellega kaasnev rendikohustus. Muudatus avaldab mõju nii ettevõtte finantsseisundi aruandele, kasumiaruandele kui ka rahakäibe aruandele.

Magistritöö autor analüüsib peamiste finantssuhtarvude muutusi seoses uue standardi jõustumisega. Valminud analüüs näitab, et muutused mõjutasid ennekõike ettevõtete kasumlikkuse finantsmõõdikud, mille puhul võis täheldada langustrendi.

Kuna rendileandja seisukohast uue standardi jõustumine olulisi muudatusi kaasa ei toonud, on magistritöö koostatud ennekõike rendilevõtja finantsaruannetest lähtuvalt.

Võtmesõnad: IFRS 16, IAS 17, rendilepingud, kasutusrent, kapitalirent, vara kasutusõigus, alusvara, peamised finantssuhtarvud.

LÜHENDITE LOETELU

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

EBIT – Kasum enne intresse ja makse (*Earnings Before Interest, and Taxes*)

EBITA – Kasum enne intresse, makse ja amortisatsiooni (*Earnings Before Interest, Taxes, and Amortization*)

EBITDA – Kasum enne intresse, makse, depretsiatsiooni ja amortisatsiooni (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization*)

EVA – Ettevõtte tulukus (*Economic Value Added*)

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

IAS – rahvusvahelised raamatupidamisstandardid (*International Accounting Standards*)

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

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

IFRS – Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid (*The International Financial Reporting Standards*)

NOPAT – Maksudejärgne kasum (*Net Operating Profit After Taxes*)

ROA – Varade puhasrentaablus (*Return on Assets*)

ROE – Omakapitali tootlus (*Return on Equity*)

ROCE – Kasutatava kapitali tootlus (*Return on Capital Employed*)

ROIC – Investeeritud kapitali tootlus (*Return on Invested Capital*)

RTJ – Raamatupidamise Toimkonna juhendid

SKP – Sisemajanduse koguprodukt

SME IFRS – Väike- ja keskmise suurusega ettevõtete rahvusvaheline finantsaruandluse standard (*IFRS for Small and Medium-sized Entities*)

US GAAP – Ameerika Ühendriikide üldtunnustatud raamatupidamispõhimõtted (*United States Generally Accepted Accounting Principles*)

SISSEJUHATUS

IFRS 16 standardi jõustumise järel 2019. aasta alguses toimusid mitmed olulised muudatused rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite põhjal raamatupidamist korraldavate ettevõtete rendisuhetest tekkivate tulude ja kulude kajastamisel. Suurim muutus toimus vara kasutamise õiguses, kaotati erisus kasutus- ja kapitalirentide vahel ning muutusid avalikustamise nõuded. IFRS reeglite järgi raamatupidamist korraldavatele rentnikele muutus kohustuslikuks kõikide rendilepingute kajastamine kapitalirentidena ning kadusid eraldiseisvad mõisted "kapitalirent" ja "kasutusrent".

Varasemad uuringud on väljendanud seisukohta, et kõige rohkem peaks jõustuv standard ja rentide kapitaliseerimine mõjutama just moetoöstuse ja kaubandussektori ettevõtete finantsnäitajaid, kuna antud valdkondade ettevõtted on seni rentinud äripindasid ennekõike kasutusrendi tingimusel. Kõige vähem mõjutusi peaks aga standardi rakendamisel tajuma tööstussektor, kuna seal on rendisuhete osakaal võrreldes muude majandusharudega kõige madalam. (Zhang, 2018)

Kuna standardi jõustumisest on suhteliselt vähe aega möödunud, baseeruvad senised uurimustööd peamiselt teoreetilistel käsitlustel võimalikest muutustest. Täna sel päeval aga on juba võimalik lähtuda ka ühest tegelikult läbitud majandusaastast ning selle põhjal koostatud aruannetest, mis annab võimaluse analüüsida ettevõtete finantsnäitajates toimunud reaalseid muutusi.

Magistritöö eesmärk on selgitada välja, kas 01.01.2019 jõustunud finantsarvestuse standardi IFRS 16 „Rendid“ rakendamine mõjutas Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtete finantsaruandeid ja peamisi suhtarve.

Magistritöös otsitakse vastuseid alljärgnevatele uurimisküsimustele:

1. Kui suur osa Eesti jaekaubanduse valdkonnas tegutsevatest ettevõtetest, kes teostavad oma majandustegevust kaubanduspindade rentimise teel, lähtuvad majandusaasta aruande koostamisel IFRS standarditest?

2. Kas IFRS 16 jõustumine 2019. aastal põhjustas vaadeldavate ettevõtete finantsnäitajates olulisi muutusi võrreldes varasema aruandlusperioodiga?
3. Milline on ettevõtete esindajate hinnang standardi kasutuselevõtmisega seonduvatele muudatustele?

Töö autor viib läbi kvantitatiivse uurimuse Eesti jaekaubandussektori ettevõtete finantsaruannete koostamispõhimõtetest. Tuginedes Äriregistrist saadud andmetele analüüsib töö autor väljavalitud ettevõtete majandusaasta aruandeid, selgitamaks IFRS 16 jõustumise tulemusel toimunud võimalikke muutusi nende finantsaruannetes ja kasumlikkuse näitajates. Valmiv analüüs aitab hinnata nii vaadeldavate ettevõtetega seotud isikutel, aruannete tarbijatel kui ka teistel sama valdkonna esindajatel olulisemate finantsnäitajate kujunemist seoses standardi kasutuselevõtuga.

Kvalitatiivse uuringuna intervjueritakse valitud ettevõtete esindajaid, saamaks ülevaadet uue standardi rakendamisega kaasnenud asjaoludest ja probleemidest. Uuringu eesmärgiks on kirjeldada uue standardi rakendamise protsessiga seotud kogemust ja saada tagasisidet, kuidas mõjutab standardi kasutuselevõtmine ettevõtte igapäevast töökorraldust ning kui palju muudatusi tuleb aruandluses teostada.

Kuni IFRS 16 jõustumiseni kasutusel olnud standard IAS 17 (*International Accounting Standards*) "Rendid" määratles rendisuhteid nii kapitali- kui ka kasutusrendidena (IAS 17 - Leases, 2020). Rentide kajastamine oli sätestatud erinevate miinimumnõuetega, mis kokkuvõttes jätsid rentide liigitamise küllaltki ebamääraseks, andes ruumi lepingu tõlgendustele. Rentnikule jäi võimalus kajastada kapitalirenti ka kasutusrendina, vältimaks suuremaid kohustisi ning finantssuhtarvude halvenemise riski. Standardi valikuvõimaluste tõttu eksisteeris sageli oht, et rendilepingu objektiks olev vara ei ole kapitaliseeritud osapoolel, kes saab olulise osa objektiga seotud hüvedest ning kannab objektiga seotud suuremat riski (Baastad & Aslaksen, 2017). Just finantsaruannetes sisalduva ebaadekvaatse informatsiooni rohkus oli uue standardi väljatöötamise põhjuseks, eeldusel, et rendikajastus muutub üheselt mõistetavamaks, selgemaks ning läbipaistvamaks.

Rendisuhete kajastamise muutuste võimalikku mõju ettevõtete kasumlikkuse näitajatele on uuritud ka varem. Eeldati, et rendilepingute kajastamine uute reeglite järgi mõjutab ettevõtte varade peamist kasumlikkuse näitajat ehk varade puhasrentaablust (*Return on Assets*, ROA, lisa 1, valem 1) mitte niivõrd kasumi kui just bilansis (finantsseisundi aruandes) kajastatavate varade koosseisu muutumise tõttu. Kasumimarginaali muutus kujuneb suhteliselt väikeseks võrreldes asjaoluga, et

kasutusrendi kapitaliseerimise tõttu väheneb varade käibekordaja, mille tulemusel muutuvad ettevõtted vähemtõhusaks. (Fafatas & Fischer, 2016)

Kuna uue standardi jõustumine rendileandjale olulisi muudatusi renditulude kajastamises kaasa ei toonud, keskendub magistritöö rendiarvestuse teoreetilisele käsitlusele just rentniku seisukohast nii varasemat kui ka IFRS 16 standardi jõustumise järel kasutusele võetud arvestusmudelit silmas pidades. Töö käigus koostab töö autor ülevaate nii IAS 17 kui IFRS 16 standardist ning toob välja olulisemad muutused arvestuspõhimõtetes.

Magistritöö koosneb kahest peatükist, esimene peatükk on jagatud kolmeks alapeatükiks ja teine peatükk viieks alapeatükiks. Esimeses peatükis annab autor ülevaate rendilepingute olemusest ja üldpõhimõtetest, kapitali- ja kasutusrendi olulisematest erinevustest IAS 17 ja IFRS 16 standarditest lähtudes ning IFRS 16 standardi rakendamise eesmärgist ja muudatuste vajalikkusest.

Teise peatüki esimeses alapeatükis kirjeldatakse kasutatud meetodikat ja valimi moodustamist. Teises alapeatükis koostab töö autor Äriregistri andmebaasi põhjal ülevaate Eesti jaekaubandusettevõtete 2017–2019 majandusaasta aruannetest (Somov, 2021). Kolmas ja neljas alapeatükk tutvustavad töös analüüsitavaid ettevõtteid ning toovad välja muutused nende majandustegevuse näitajates seoses uue standardi rakendamisega. Töö autor on välja valinud kolm jaekaubandussektori ettevõtet, kes oma finantsaruannetes lähtuvad rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest ning analüüsib IFRS 16 rakendamise tulemusel toimunud muutusi ettevõtete peamistes finantsnäitajates. Analüüsi eesmärk on saada selgust, kas alusvara ja kohustiste kapitaliseerimine tõi esimese, uue standardi järgi koostatud majandusaasta aruannete põhjal ettevõtete jaoks kaasa olulisi muutusi võrreldes seniste arvestuspõhimõtetega. Viiendas alapeatükis on välja toodud tulemused, järeldused ja autori ettepanekud.

Andmete analüüsimiseks kasutatakse võrdlevat finantsanalüüsi, saadud informatsiooni põhjal on töö autor lisanud omapoolsed kommentaarid ja ettepanekud. Saamaks tagasisidet uue standardi rakendamisega kaasnenud probleemidest ja hinnangut aruannete koostajate vaatenurgast, viib autor läbi intervjuud väljavalitud ettevõtete esindajatega (lisad 2–4).

Ettevõtte finantssuhtarvude muutuse hindamine uue standardi jõustumise ja rendilepingute kapitaliseerimise rakendamise tulemusel on töö peamiseks eesmärgiks. Tulemuse saavutamiseks

arvutab töö autor välja ettevõtte erinevad finantsnäitajad ning nende dünaamika seoses arvestuspõhimõtete muutusega.

Tulenevalt standardite erinevast terminoloogiast kasutatakse töös samatähenduslikult termineid „bilanss“ ja „finantsseisundi aruanne“.

1. RENDIARVESTUS JA RENDISTANDARDITE ERISUSED

1.1 Rendi olemus ja üldpõhimõtted

Rendi all mõistetakse kokkulepet, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul. Rendisuhe on laialdaselt kasutatav majandustehing, millest on mõjutatud nii enamus maailma ettevõtteid kui ka eraisikuid. Rendisuhteid kui majandustehinguid on sõlmitud alates XX sajandi algusaastatest ning need moodustavad olulise osa paljude ettevõtete äritegevusest. Esimene rendiarvestust reguleeriv raamatupidamise alusdokument anti 1949. aastal välja nime all „Rentniku finantsaruannetes pikaajaliste rentide avalikustamine“ (*Accounting Research Bulletin* nr 38) ja väljaandjaks oli Raamatupidamisprotseduuride Komisjon (*Committee on Accounting Procedures, CAP*). Alates 1982. aasta septembrist reguleerib rendiarvestust rahvusvaheline raamatupidamisstandard IAS 17, mille alusel tuleb nii rendileandjal kui ka -võtjal rendilepingu sõlmimisel eristada, kas on tegemist kasutus- või kapitalirendiga (Segal & Naik, 2019).

Renti loetakse üheks kõige põhilisemaks bilansivälise rahastamise mudeliks nii börsiettevõtete kui ka väikese ja keskmise suurusega ettevõtete seas. Erinevatest uuringutest on selgunud, et nõrgema majandus- ja õiguskeskkonnaga riikides ei ole rentimine kui ettevõtte majandustegevuse realiseerimise vorme eriti levinud ning rendisuhet kasutatakse vähem kui arenenud majandus- ja õiguskeskkonnaga riikides (Zhang, 2018). Na Zhangi 2018. aastal avaldatud artiklist, kus vaadeldi Standard Poor'i Compustat Global (1962. aastal asutatud rahvusvaheline finants-, statistika ja turgude informatsiooni andmebaas) poolt läbi viidud uurimust 76 erineva riigi ligikaudu 70 000 ettevõtte rendisuhete alase käitumise kohta, selgus, et kuigi rentimine toob kaasa teatava kulude kasvu, on sel siiski arvestatav mõju nii sisemajanduse koguproduktile (SKP) kui ka üldisele majanduse arengule. Jaapanis kui ühes enam arenenud majandusega riigis on keskmine rendisuhete osakaal ligi 51% ettevõtte finantseerimisallikatest, võrdlusena Egiptuses on vastavaks näitajaks ainult 5%. Ühe põhjusena tuuakse välja, et kuigi rentimine kui väliskapitali kaasamine peaks parandama ettevõtte finantspositsiooni ja andma võimaluse ettevõtetele, kel on raskusi

pangalaenude saamisega, oma majandustegevust tõhustada, peavad vähemarenenud riikide ettevõtted rendilepingute täitmisest tulenevaid kohustusi liialt kulukaks.

Kuigi võiks eeldada, et just madalama majandusliku eduga ja nõrgema õiguskaitsega riikides oleks rentimine laenust parem võimalus parandada ettevõtete majanduslikku tõhusust, toob uuring välja vastupidise tulemuse. Põhjus võib olla nõrkades institutsioonides, kes ei ole võimelised tõhusalt rentimisprotsesse korraldama. Uuring põhines kasumiaruannetest pärinevate rendikulude ja ettevõtete koguinvesteeringute suhte analüüsil ning tulemus näitas tugevat korrelatsiooni rendisuhte suurema osakaalu ning riikliku SKP tõusu vahel.

Juba esimeste rendilepingute kajastamist käsitlevate õigusaktide jõustumisest saadik 1949. aastal on probleemiks olnud rendiarvestuse kajastamine ettevõtete finantsaruannetes. Õigus kasutada rendilepingus kindlaksmääratud vara ning kohustus selle eest tulevikus tasuda toovad ettevõttele kaasa vajaduse kajastada nii vara kui ka kohustist ettevõtte bilansis, samuti kohustisega kaasnevad garantiid. Kui rendileping ei vasta vara ja kohustise definitsioonile, on ettevõttel õigus rakendada kasutusrendi tingimusi ja kajastada kulud lineaarsena kasumiaruandes. Ettevõtted ei olnud ka minevikus huvitatud kapitalirendiga kaasnevate varade ja kohustiste arvelevõtmisest ning eelistasid rendisuhteid defineerida kasutusrendina. 1976. aastal andis Ameerika Ühendriikide Finantsarvestuse Standardite Nõukogu (*Financial Accounting Standard Board, FASB*) välja rendiarvestuse standardi nr 13, mis reguleeris rendiarvestust Ameerika Ühendriikides ning millel põhines ka Rahvusvahelise Arvestusstandardite Komitee (*International Accounting Standards Committee, IASC*) poolt 1982. aastal välja antud ning 2019. aastani kehtinud rendiarvestuse standard IAS 17.

1.2 Rendilepingute kajastamine ja tõlgendamine IAS 17 standardist lähtudes

Rahvusvaheline raamatupidamisstandard IAS 17 kirjeldab raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja avalikustamise nõudeid, jaotades rendid nii kapitali- kui ka kasutusrentideks. IAS 17 esimene versioon loodi septembris 1982 jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 1984. Modifitseeritud IAS 17 valmis detsembris 2003 ning jõustumiskuupäevaks määrati 01. jaanuar 2005. Alates 1. jaanuarist 2010 kehtis 2009. aastal uuendatud standard, mis 1. jaanuaril 2019 asendati kaua väljatöötamisel olnud standardiga IFRS 16.

Vastavalt IAS 17 standardis sätestatule toimub rendi jõustumise päevaga rendilepingu liigitamine kasutus- või kapitalirendiks ning kapitalirendi puhul arvutatakse ka bilansipäeva seisuga kajastatavate varade ja kohustiste väärtus. Ennekõike tuleb rendilepingu sõlmimisel hinnata, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab endas rendisuhet. Leping liigitub rendilepinguks, kui lepingu alusel antakse kindlaksmääratud tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist kokkulepitud ajavahemikul.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad lepingu sõlmimisel üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes üle minna. Seega on väga oluline rendilepingu sõlmimisel hinnata, kas õigus vara kasutada ja kohustis sellise tegevuse eest tasuda vastavad vara ja kohustiste definitsioonile ning kas väärtused tuleks ettevõtte bilansis kajastada. Rendilepingu kasutusrendina kajastamise eeliseks võib olla soov näidata kohustisi väiksemana ning säilitada võla ja omakapitali tase, et ettevõtte krediitireiting ei kannataks.

Kasutusrendid on kõik ülejäänud rendid, mis ei ole kapitalirendid. Vara kajastatakse rendileandja bilansis ja rendilevõtja kajastab lineaarselt perioodi rendikulusid vastavalt rendileandja poolt esitatud arvetele.

Sageli on keeruline määratleda, kas tegemist on kasutus- või kapitalirendiga. Standardite sõnastus on ühekülgne ja ei pruugi tagada kindlustunnet, et rendisuhte olemus on õigesti kajastatud.

Rentide klassifitseerimise hetk on rendiperioodi alguses ja rendisuhte tuleb määratleda lähtudes rendilepingu sisu ülimuslikkusest vormi üle (Euroopa Komisjon 1126/2008).

Rent klassifitseeritakse kapitalirendiks, kui:

- rendiperioodi lõpuks läheb renditava vara omanikuõigus üle rentnikule;
- rentnikul on võimalus soetada rendiperioodi lõppedes renditav objekt odavamalt selle õiglasest väärtusest;
- rendiperiood katab enamuse renditava varaobjekti majanduslikust elueast;
- rendilepingu alguses on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus samaväärne või ligilähedaselt samaväärne varaobjekti õiglase väärtusega;
- renditav vara on nii spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda kasutada olulisi muudatusi tegemata.

Kui kasvõi üks eelnevatest tingimustest on täidetud, on tegemist kapitalirendiga. Ka juhul, kui eelpooltoodud tingimused ei kirjelda rendilepingu olemust, võib rendisuhe ikkagi liigituda kapitalirendiks, kui:

- rentnik saab rendisuhte katkestada ja kannab rendileandjale rendilepingu katkestamisega seotud kahjud;
- rentnik kannab renditava varaobjekti lõppväärtuse õiglase väärtuse kõikumisest tulenevad tulud ja kulud;
- rentnik saab jätkata pärast rendiperioodi lõppu varaobjekti rentimist turuhinnast madalama hinnaga.

Oluline on teada, et kui rentnik ja rendileandja lepivad hiljem kokku renditingimuste muutmises (ei ole rendilepingu pikendamine) selliste tingimuste alusel, mis liigitaksid rendilepingu teisiti kui varem mainitud kriteeriumites, loetakse muudetud lepingut uueks lepinguks selle perioodi jooksul. Siiski ei pruugi hinnangute muutmine (renditava vara majandusliku eluea või lõppväärtuse osas) põhjustada rendi ümberliigitamist raamatupidamisarvestuses (Euroopa Komisjon 1126/2008).

Kapitalirendi kajastamise oluliseks komponendiks on rendisuhte klassifitseerimise järel arvutada rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus ehk rendimaksete summa, mida rentnikul tuleb rendiperioodi jooksul tasuda või mille tasumist on võimalik temalt rendilepingu alusel nõuda, välja arvatud tingimuslik rent, teenustega seotud kulutused ja maksud, mida rendileandja maksab ja mis talle hüvitatakse:

- koos rentniku puhul rentniku või temaga seotud osapoolle garanteeritud summadega või
- rendileandja puhul lõppväärtusega, mille rendileandjale on garanteerinud kas rentnik, rentnikuga seotud osapool või mitteseotud kolmas osapool, kes on majanduslikult suuteline garantiikohustusi täitma (pangad ja muud garandid).

Rendiperioodiks võib olla lepingus fikseeritud ajavahemik (näiteks 5 aastat), kuid kui lepingus on rentniku kasuks optioon pikendada rendilepingut rendiperioodi lõppedes veel viieks aastaks ja rentniku seisukohast on tõenäoline, et ta seda eelisõigust kasutab, võetakse rendimaksete miinimumsumma arvestamise aluseks 10 aastane rendiperiood.

Kapitalirendi puhul kajastatakse esmasel arvelevõtmisel oma bilansis kapitalirenti varade ja kohustistena summas, mis võrdub renditava vara rendimaksete miinimumsumma

nüüdisväärtusega või õiglasel väärtuses, kui viimane on madalam. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel kasutatakse diskontomäärana rendi sisemist intressimäära, kui seda on võimalik kindlaks määrata. Juhul kui see ei ole võimalik, kasutatakse rentniku alternatiivset laenuintressi määra. Rendilepingu esmased otsekulutused, juhul, kui neid esineb, lisatakse varana kajastatavale summale. Oluline on arvestada ja esitada tehinguid ja muid sündmusi sisu ja majandusliku tegelikkuse, mitte üksnes nende õigusliku vormi kohaselt.

Kapitalirendiga kaasneb igal aruandeperioodil amortiseeritava vara amortisatsiooni- ja finantskulu. Renditavaid amortiseeritavaid varasid amortiseeritakse sarnaselt muude enda omandis olevate varadega ja amortisatsioon arvutatakse kooskõlas IAS 16 standardiga („Materiaalsed põhivarad“) ja IAS 38 standardiga („Immateriaalsed põhivarad“). Kui puudub põhjendatud kindlus, et rendiperioodi lõpus läheb vara omandiõigus üle rentnikule, amortiseeritakse vara täielikult rendiperioodi jooksul või vara kasuliku eluea jooksul, sõltuvalt sellest, kumb on lühem.

Saamaks ülevaadet kapitalirendi kajastamise arvestuspõhimõtetest rentniku seisukohast, koostas töö autor rendisummade kajastamise tõlgenduse näitliku rendilepingu alusel, kus rentnik rendib 100 m² rendipinda viieaastase rendilepingu alusel hinnaga 15 eurot m²/kalendrikuus. Diskontomääraks on rendi sisemine intressimäär 3%. Juhul, kui rendi sisemist intressimäära ei ole võimalik ilma liigse aja- ja ressursikuluta kindlaks määrata, kasutatakse rentniku alternatiivset laenuintressimäära, mis on intressimäär, mida rentnik peaks tasuma sarnases majanduskeskkonnas sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega garanteeritud laenu võtmiseks, et omandada kasutamiseõiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rendiperioodi algus on 1. jaanuar ja rendimaksed tasutakse kord aastas 1. jaanuaril. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel kasutatakse avanssannuitedi tegurit $n=5$ $i=3\%$ (4,7171).

Tabel 1. Kapitalirendi maksegraafik rentniku aruandes (eurodes)

Kuupäev	Rendimakse	Rendimakse põhiosa	Intress (3%)	Jääk
1.01.2016	0	0	0	84 908
1.01.2016	18 000	18 000	0	66 908
1.01.2017	18 000	15 993	2 007	50 915
1.01.2018	18 000	16 473	1 527	34 442
1.01.2019	18 000	16 967	1 033	17 476
1.01.2020	18 000	17 476	524	0

Allikas: Autori arvutused

Tabelist 1 on näha, et rentnik kajastab rendimaksetena nende põhiosa, intressimaksed ja jääkväärtuse perioodi lõpus.

Kapitalirendi korral kajastab rentnik nii kohustise rendimaksete miinimumsummat nüüdisväärtuses kui ka vara, mille kasutamisele tekkis tal õigus rendisuhte loomisel.

Tabel 2. Rentniku varade ja kohustiste muutus bilansis kapitalirendi korral (eurodes)

Kuupäev	Varad	Kohustised
1.01.2016	84 908	84 908
31.12.2016	67 926	66 908
31.12.2017	50 945	50 915
31.12.2018	33 963	34 442
31.12.2019	16 982	17 476
31.12.2020	0	0

Allikas: Autori arvutused

Tabelist 2 on näha, et rentnik amortiseerib vara lähtudes rendiperioodi pikkusest, kasutades lineaarset meetodit. Kohustisena arvele võetud summad vähenevad igal perioodil tasutavate rendimaksete võrra.

Kasumiaruandes kajastab rentnik kapitalirendi korral intressi- ja amortisatsioonikulu.

Tabel 3. Rentniku kasumiaruande muutused kapitalirendi korral (eurodes)

Periood	Intressikulu	Amortisatsioon
01.01-31.12.2016	2 007	16 982
01.01-31.12.2017	1 527	16 982
01.01-31.12.2018	1 033	16 982
01.01-31.12.2019	524	16 982
01.01-31.12.2020	0	16 982

Allikas: Autori arvutused

Kasutusrendi korral kajastab rentnik rendimakseid kasumiaruandes lineaarse kuluna, kui ei eksisteeri muud süstemaatilist alust, mille põhjal saab objektiivsemalt kajastada rendilepingu põhjal saadud hüvede ajalist jaotumist (Euroopa Komisjon 1126/2008).

Maad ja ehitisi käsitlevad rendid liigitatakse kasutus- või kapitalirendiks sarnaselt muude varade rentidega. Kuna maale on siiski iseloomulik piiramatult majanduslik eluiga ja kui ei eeldata rendilepingu põhjal maa omandiõiguse üleminekut rentnikule rendilepingu lõppedes, ei saa rentnik sisuliselt kõiki omandiõigusega seotud riske ja hüvesid enda valdusse, mistõttu maa renti käsitletakse reeglina kasutusrendina. Rendiperioodi alguses sooritatud ettemakstud rendimakset amortiseeritakse vastavalt saadud kasu jaotumisele. (Euroopa Komisjon 1126/2008)

Lisaks eeltoodule sätestab IAS 17, et kasutusrendi tingimustel rendile võetud kinnisvara on vastavalt IAS 17 standardile ja kooskõlas IAS 40 standardiga rentnikul võimalus liigitada ka kinnisvarainvesteeringuks. Sellisel juhul arvestatakse osalust kinnisvaras kui kapitalirenti ja lisaks kasutatakse kajastatava vara puhul õiglase väärtuse mudelit. Rentnik jätkab rendi arvestamist kapitalirendina isegi siis, kui mõni oluline sündmus muudab rentniku osaluse olemust kinnisvaras nii, et seda ei saa enam kinnisvarainvesteeringuks liigitada. Selline olukord võib esineda juhtumitel, kui:

- rentnik kasutab kinnisvara, mis seejärel liigitatakse vara omaniku poolt kasutatavaks kinnisvaraks tuletatud soetusmaksimumes, mis on võrdne selle õiglase väärtusega kasutusotstarbe muutmise kuupäeval;
- rentnik võimaldab allrenti, mis kannab sisuliselt kõik osaluse omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved üle mitteseotud kolmandale osapoolele. Sellist allrenti arvestab rentnik

kapitalirendina kolmandale osapoolele, kuigi kolmas osapool võib seda kajastada ka kasutusrendina.

Kuni 31.12.2018 kasutusel olnud standardit IAS 17 on kritiseeritud ennekõike lähtudes üürikulude lineaarse kuluskandmise võimalusest hoida osa varasid bilansiväliselt, tekitades selliselt ettevõtete finantsseisundist väärat ettekujutuse (Graham & Lin, 2018). Juba XX sajandi viimasel kümnendil leiti, et ettevõtted, kes kasutavad laialdaselt kasutusrente, ei ole võrreldavad samas sektoris tegutsevate kapitalirenti kajastavate ettevõtetega, kuna bilansivälise vara olemasolu annab puuduliku ettekujutuse nende finantsvõimendusest, mis aruannete järgi on tegelikkusest oluliselt madalam (Imhoff Jr, 1997).

Kuigi IAS 17 § 10 määratleb üksikasjalikult, mis tingimuste alusel liigitub rent kas kapitali- või kasutusrendiks, võis tekkida olukord, kus erinevad rentnikud tõlgendasid rendisuhte olemust erinevalt. Kuna reegel põhines välistamise meetodi loogikal: kui ei ole kapitalirent, on kasutusrent, oli subjektiivse hinnangu tekkevõimalus suur (Segal & Naik, 2019).

Rentnik, kes hindab oma rendisuhte kasutusrendiks, ei kajasta bilansis rendilepingust tulenevaid varasid ja kohustisi ning kajastab ainult lineaarset üürikulu, samuti jäävad kajastamata rendisuhtest tulenevaid intressi- ja amortisatsioonikulud. Aruannete lugeja saab aimu ettevõtte majandusperioodi kuludest, kuid ei saa hinnata, mitme aasta vältel veel rendilepingust tulenevaid kohustisi peab ettevõtte tulevikus tasuma. Erinevalt kasutusrendi maksete kuluna kajastamisest võib kapitalirenti käsitleda kui ettevõtte poolt võetud pangalaenu (Secinaro, 2020).

Juba kapitalirenti arvestuspõhimõtete lähemal tutvustamisel mainiti, et oluline on arvestada ja esitada tehinguid ja muid sündmusi sisu ja majandusliku tegelikkuse, mitte üksnes nende õigusliku vormi kohaselt. Rendileping võib sätestada, et renditava vara seadusjärgne omandiõigus ei lähe rentnikule üle, kuid siiski saab rentnik kapitalirenti puhul sisuliselt renditava vara kasutamisest tulenevad majanduslikud hüved valdavaks ajaks vara kasulikust elueast enda käsutusse, võttes samas endale kohustuse tasuda vara rendi jõustumise kuupäeval õiglasele väärtusele vastavat hinda ja sellega seotud finantskulusid. Kui selliselt tekkivad hüved ja kohustised ei ole rentniku bilansis kajastatud, eksisteerib oht, et majandusüksuse ressursid ja kohustised ei ole objektiivselt ja õiglasele hinnatud, on tegelikust tasemest madalamad ja moonutavad peamisi finantssuhtarve. Oluline on märkida, et kui ka rendilepingust tulenevad varad ja kohustised on ettevõtte bilansis kajastatud, et ole asjakohane esitada rendikohustisi finantsaruannetes renditavast varast

mahaarvamisenä, vaid tuleb kajastada sarnaselt muude lühi- ja pikaajaliste kohustistena (Euroopa Komisjon 1126/2008).

Kui ka rendileping IAS 17 standardist lähtudes hinnatakse kasutusrendiks, tuleb rendilepingust tekkiv kohustis avalikustada ettevõtte finantsaruannetes rendimaksete kogusummana, jagades see kuni üheaastane kohustise, ühe kuni viieaastase kohustise ning üle viieaastase kohustise vahel (Sacarin, 2017).

1.3 Rendilepingute kajastamine ja tõlgendamine IFRS 16 standardist lähtudes

1.3.1. IFRS 16 standardi rakendamise eesmärk ja muudatuste vajalikkus

Rahvusvaheline Arvestusstandardite Nõukogu (IASB) avaldas 13. jaanuaril 2016 rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IFRS 16 („Rendiarvestus“), mille eesmärgiks oli parandada rendilepingute kajastamist ning muuta ettevõtete finantsnäitajad läbipaistvamaks.

Muudatuste mõjul eeldati, et rentnikud esitavad uue standardi kasutuselevõtmisel olulist teavet viisil, mis annab usaldusväärsema ülevaate rendilepingutega seotud tehingutest. Saadava teabe põhjal on finantsaruannete kasutajatel võimalik adekvaatsemalt hinnata rendilepingute mõju majandusüksuse finantsseisundile, finantstulemustele ja rahavoogudele.

Uue standardi loomise eesmärgiks oli muuta rendisuhteid kajastav aruandlus läbipaistvamaks ning selgemaks. Vastavalt IFRS 16 tõlgendusele tekib rentnikul rendilepingu sõlmimisel õigus alusvarale (edaspidi sünonüümina kasutusel ka termin „vara kasutusõigus“) ja samas ka kohustus sellega kaasnev rendikohustis kapitaliseerida (Fafatas & Fischer, 2016). Lihtsustatud arvestust võib rentnik standardi jõustumisest alates rakendada üksnes lühiajaliste ja väheväärtuslike rentide puhul. Muudatus mõjutab kõiki olulisemaid finantsnäitajaid, sealhulgas nii finantsseisundi, kasumi- kui ka rahakäibe aruannet. (Bennett & Bradbury, 2003)

Uue standardi väljatöötamise üheks eesmärgiks oli ka muuta ettevõtetele esitatavaid avalikustamise nõudeid. Rentimise kui senise bilansivälise finantseerimise kajastamine läbi kasumiaruande lineaarse kuluna mõjutas oluliselt ettevõtete olulisemaid finantssuhtarve, andes väära pildi nii ettevõtte tulemuslikkusest kui ka finantsvõimendusest, moonutades selliselt

ettevõtte riskitaseme näitajaid ja pettes võimalike tulevaste investorite arusaamist ettevõtte tegelikust olukorrast (Joubert, Garvie, & Parle, 2017).

Senise kasutusrendi lineaarse kuluna kajastamise mudeli järgi oli ettevõtjatel võimalik hoiduda suures mahus varade ja kohustiste kajastamisest, mis oli ka Enroni 2001. aasta skandaali ja ettevõtte kokkuvarisemise esmaseks põhjuseks. Enroni juhtum tõi kaasa ka teise olulise muudatuse investorite kaitseks, mis väljendus ettevõtte juhtide isikliku vastutuse kehtestamises nii finantsaruannete kui ka avalikustatavate andmete õigsuse suhtes (Duke, Hsieh, & Su, 2009).

Kasutusrendi kapitaliseerimise tulemusena leiti Norra kahe suurima jaekaubandusettevõtete põhiliste operatiivtegevuste mõõdikute (EBITA, EBIT, NOPAT) märkimisväärset tõusutrendi samal ajal, kui finantsmõõdikud (ROIC, ROCE, EVA) puhul võis näha langustrendi (Baastad & Aslaksen, 2017). Positiivne mõju ettevõtte EBITDA-le (kasum enne intresse, makse, depretsiatsiooni ja amortisatsiooni, *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization*) eriti rendilepingu esimese aasta jooksul tuleneb asjaolust, et kuigi üldkokkuvõttes on lepingulised kulud lepinguperioodi jooksul samas suurusjärgus, on lineaarse rendikulu kajastamise asemel intressi- ja amortisatsioonikulu registreerimine ajas erinev (Tudor, 2018).

Ka varasemad uurimused on näidanud, et rentide kapitaliseerimine avaldab enim mõju just teenindus- ja kaubandussektori ettevõtetele, samuti moetoöstusele. Kohustiste suurenemise tagajärjel vähenesid nii lühiajaliste kohustiste kattekordaja kui ka vara rentaablus (Bennett & Bradbury, 2003). Analüüsides erinevaid finantssuhtarve, jõuti järeldusele, et kasutusrentide kapitaliseerimine avaldab negatiivset mõju ka intresside kattekordajale. Kõige vähem mõju avaldas rentide kapitaliseerimine omakapitali rentaablusele (Nuryani, Heng, & Juleista, 2015).

Rendisuhte läbi majandustegevuse opereerimine on maailmas üha rohkem levinud. Maailma ühe juhtivama varade finantseerimise lahenduste pakkuja White Clarke Group poolt 2017. aastal avalikustatud andmete põhjal oli üle kogu maailma börsil noteeritud ettevõtete rendilepingute maht suurem kui 3 triljonit eurot. Enim neist olid kasutusel lennutööstuses, jaemüügisektoris ja laevanduses. 85% neist rendilepingutest olid määratletud kasutusrentidena ja seetõttu ei kajastunud ettevõtete finantsaruannetes ei rendilepingutega seotud vara ega ka sellele vastavat kohustist (Giner & Pardo, 2020). Eeltoodud andmete põhjal saab hinnata umbes 2,5 triljoni euro väärtuses kajastamata jäänud kohustiste mahtu ettevõtete finantsaruannetes, mis annab investoritele ja teistele aruannete lugejatele oluliselt moonutatud pildi ettevõtete majandus seisust.

Samuti võimaldasid IAS 17 reeglid jätta olulise osa informatsioonist aruannetes avalikustamata. Renditud varade osakaal ettevõtete varade hulgas erineb majandusharude lõikes ka 2018. aastal R. C. Graham ja K. C. Lin poolt läbiviidud uurimuse põhjal, kus US GAAP (*United States Generally Accepted Accounting Principles*) standardit rakendavate ja valimisse kaasatud Ameerika Ühendriikide ettevõtete puhul 87% rendilepingutest olid kasutusrendi lepingud ja ainult 13% kapitalirendid. Selgus ka, et tööstusettevõtete (näiteks paberi- nafta- ja metallitööstused) materiaalse põhivara osakaal varadest on oluliselt suurem, mille põhjal võib eeldada, et tööstusettevõtted eelistavad vara pigem omada, mitte rentida. Samas, taaskord, jaekaubanduse, rõivakaupluste, inseneriettevõtete, raamatupidamise ja juhtimisnõustamisega tegelevate ettevõtete varades on renditud varade osakaal oluliselt suurem (Graham & Lin, 2018). Rendilepingu liigi määrab sageli ka renditava vara spetsiifilisus – mida spetsiifilisem on renditav vara, seda tõenäolisem on kapitalirendi kajastamine ning tavapärasema vara rentimine toob kaasa ennekõike kasutusrendi lepingu sõlmimise (Fitó, 2013).

IFRS 16 standardi rakendamise tagajärjel paranev raamatupidamisinfo kvaliteet peaks andmete võrreldavust ja sisu aruannete lugejatele kättesaadavamaks tegema. Standardi väljatöötamise eelduseks on, et seni raamatupidamisaruannete lisades avalikustatud bilansivälise rahastuse allikad ehk kasutusrendi informatsioon liigub ettevõtete finantsaruannetesse varade ja kohustiste koosseisu ning annab ettevõtte majanduslikust seisukorrast õigema ülevaate (Hsieh & Su, 2015).

Uuringud, kas IFRS 16 rakendamise tulemusel ka tegelikult paraneb investeringute rahastamise teabe kvaliteet, on seni läbi viidud teoreetiliste teadmiste baasil. Uus standard peaks andma hädavajaliku kindluse nii investoritele kui ka teistele aruannete lugejatele, et ettevõtte varade ja kohustiste tase vastab tegelikkusele ning finantsvõimendus ja muud strateegilised näitajad on adekvaatselt kajastatud. Raamatupidamisstandardite muutus mõjutab eeldatavasti ettevõtete kapitalistruktuure, maksevõimet, likviidsusnäitajaid, krediidireitinguid ning nende läbi kõiki seniseid ettevõttega seotud või tulevikus tehtavaid finantsotsuseid (Kints & Spoor, 2019).

Kuigi oma olemuselt on kasutusrent ettevõtjate seas ka tänasel päeval populaarsem, on kapitalirendil omad eelised näiteks maksude eelise näol, tekitades eriti rendiperioodi algaastel ettevõttele suurema kulu seoses intressi- ja amortisatsioonikulude kajastamisega, samal ajal, kui kasutusrendi puhul kajastatakse ainult perioodikulu (Duke, Hsieh, & Su, 2009). Väide kehtib riikide kohta, kus maksustatakse kasumit, Eestis kehtiva maksuseaduse puhul, kus maksustatakse ettevõttest makstavaid dividende, selline maksueelis ei rakendu.

1.3.2. Rendilepingute kajastamine ja tõlgendamine IFRS 16 standardist lähtudes

Kuni 2019. aasta alguseni võis ka IFRS reeglite järgi kajastada kasutusrendi puhul lepingujärgseid rendikuluseid tekkepõhistena ja perioodikuluna, kuid IFRS 16 jõustumise järel muutus rendisuhte kajastamise reeglistik ja struktuur. Eeldati, et muutus toob kaasa kõrgema omakapitali võimalikkuse määra seoses varade ja kohustiste muutustega, millest lähtudes ähvardab ettevõtteid võõrkapitali kaasamise planeerimisel kõrgem laenukulukuse määr. (Graham & Lin, 2018)

IFRS standarditega kooskõlas tuleb rakendada IFRS kontseptuaalset raamistikku (*Conceptual Framework for Financial Reporting*).

IFRS kontseptuaalset raamistikku rakendatakse valdkondades, mida IAS ja IFRS standardid ei reguleeri. Raamistiku eesmärgiks on aidata Rahvusvaheline raamatupidamisstandardite nõukogul (*International Accounting Standards Board, IASB*) välja töötada standardeid, mis põhinevad järjepidevusel ja toetavad kindlaid arvestuspõhimõtteid. Kahjuks aga on raamistiku regulatsioonidest suhteliselt vähe kasu selgitamiseks, milliseid varasid ja kohustisi tuleks finantsseisundi aruandes kajastada ja mis meetoditel tuleks neid mõõta. Kuigi raamistik viitab, et finantsaruandlus peab lähtuma finantsseisundi aruandest, keskenduvad informatsiooni avalikustamise nõuded paljuski kasumiaruandele. Ka IFRS 16 standardit loetakse ennekõike kasumiaruandele fokuseeritud standardiks. Kontseptuaalne raamistik sätestab, et tekkepõhine raamatupidamine annab parema alusbaasi mineviku majandustegevuse hindamiseks, samuti tuleviku tootluse ennustamiseks. Raamistiku puuduseks on, et kuigi varade ja kohustiste kajastamisel kehtib sisu ülimuslikkus, ei ole määratletud, kuidas neid tuleks mõõta (Barker, 2018).

IFRS 16 standardi jõustumisest alates käsitletakse kõiki rente, olenemata nende tunnustest, kapitalirentidena, kasutusrenti kui mõistet standardis enam ei eksisteeri. Esiolgu kavatsus kasutusrent kui üks rentimise võimalus täiesti tühistada, asendus siiski võimalusega kajastada lihtsustatud viisil, sarnaselt varasema kasutusrendiga, lühiajalised (kestusega kuni 12 kuud) ja väheväärtuslikud rentid. Finantsseisundi aruandesse tekivad uued varad ja kohustised ning kasumiaruandes muutub rendikulude arvestus: kasutusrendikulu asemel tuleb kajastada intressikulu ja amortisatsioonikulu. Uue mudeli kohaselt on rendikulud rendisuhte alguses suuremad. (Kannistu, 2019)

Lepingu sõlmimisel hindab majandusüksus rendilepingu sisu, komponente ja katkestamatut rendiperioodi. Jaekaubanduse puhul võib rendilepingu klassifitseerimine osutada keeruliseks

näiteks juhul, kui ettevõtte rendib kaupade ladustamiseks teatavat osa laoterritooriumist ning kasutatav ala võib varieeruda vastavalt laoruumide vakantsile. Suure tõenäosusega ei saa sellisel juhul rendilepingu sõlmimisel tuvastada tekkivat alusvara ning arvutada selle väärtust, seega võib juhtuda, et lepingut ei ole võimalik käsitleda kapitalirendina (Secinaro, 2020).

Rendilepingu esmasel kajastamisel kajastab rentnik kasutamisoiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi rendiperioodi alguse seisuga üldjuhul summas, mis võrdub renditava vara õiglase väärtusega rendilepingu jõustumise hetkel või rendimaksete nüüdisväärtuses, kui see on madalam (Kieso, 2011).

Kasutamisoiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab:

- rendikohustise algsel mõõtmisel kindlaks tehtud summat;
- kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid, millest on lahutatud rendistiimulid;
- kõiki rentniku otsekulutusi, mis on seotud rendilepingu sõlmimisega;
- rentniku hinnangulisi kulutusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamisega ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele, välja arvatud juhul, kui kulutusi tehakse varude valmistamiseks.

Vara kasutamisoiguse maksumuse koosseisu arvatavate otsekulutuste hulka loetakse ka näiteks uue rendimudeli jaoks uute arvestussüsteemide ja protsesside loomisega seotud kulutused, diskontomäära arvutamisest tulenevad kulutused ja personalikoolitused (Tudor, 2018).

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses, diskonteerides rendimakseid rendi sisemise intressimääraga, kui seda on võimalik leida, või kasutab rentniku alternatiivset laenuintressi määra. Kui rendiperioodi jooksul toimub rendilepingus muudatusi, peab rentnik ajakohastama vara kasutamisoiguse ning kohustiste bilansilised väärtused (Tudor, 2018).

Rendikohustise mõõtmisel võetakse arvesse järgmised maksed, mida ei ole rendiperioodi alguseks tasutud:

- fikseeritud maksed, millest on lahutatud rendistiimulid;

- muutuvad rendimaksud, mis sõltuvad indeksist või määrast ja mille esmaseks mõõtmiseks kasutatakse rendiperioodi alguses kehtivat indeksit või määra;
- summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantiide alusel;
- ostuõiguse realiseerimise hind juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta realiseerib ostuõigust;
- rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel eeldatakse, et rentnik kasutab rendilepingu lõpetamise õigust.

Kui IAS 17 puhul toimus rentide kajastamine lineaarse kuluna, siis IFRS 16 kohaselt kajastab ettevõtte vara kasutamisoiguse esemeks oleva alusvara väärtust koos kasutamisoiguse amortiseerimisega, seega kogu rendiperioodi kulude üldväärtus on sisuliselt sama kui IAS 17 lähtuva kasutusrendi puhul.

Rendimaksede kajastamine IFRS 16 järgi mõjutab ka rahavoogude aruannet. Varem äritegevuse rahavoogude all kajastatud kasutusrendimaksud näidatakse alates standardi jõustumisest finantseerimistegevuse rahavoogudes (Kannistu, 2019). Seega ei mõjuta IFRS 16 rakendamine ettevõtte rahakäibe aruannet põhitegevuse väljamakstava rahavoo osas, kuid muutub rahakäibe aruande struktuur: põhitegevusest tulenev rahakäive suureneb, kuna seni olid rendiga seotud kulud kajastatud tegevuskuluna ja rahakäive finantseerimistegevusest väheneb, kuna intressikulu kajastatakse finantskuluna (Sacarin, 2017).

Edasise mõõtmise aluseks on soetusmaksumuse mudel, mille alusel mõõdab rentnik kasutusõiguse aluseks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid ning mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustiste ümberhindamisele. Rendiperioodi igal ajavahemikul on rendikohustise intress summa, mille tulemusena on intressimäär igal osaperioodil kohustise lõppväärtuse suhtes sama. Rendiperioodi alguse järel kajastab rentnik läbi kasumiaruande rendikohustise intressi ja muutuvaid rendimakseid (käibepõhine rent). Kui lepingus kindlaksmääratud rendimaksud muutuvad, hindab rentnik alusvara väärtuse ja rendikohustise uuesti. Ümberhindluse summat kajastatakse kasutamisoiguse objektiks oleva alusvara korrigeerimisena.

Rendilepingu periood on rendilepingute kajastamisel üks olulisemaid hinnanguid. Selle pikkuse hindamise keerukus on sageli aga alahinnatud. Enamasti lähtutakse rendilepingus kokku lepitud

rendiperioodist, kuid jäetakse arvesse võtmata muud lepingus sisalduvad tingimused – ennetähtaegse lõpetamise võimalus, lõpetamisega kaasneda võivad trahvid ning kaasnevad otsesed ja kaudsed lisakulud, samuti kindlaksmääratud aja jooksul etteteatamisega lepingu pikendamise eelisõigus ning paljud muud tegurid. Oluliseks teguriks rendiperioodi hindamisel võivad osutada ka renditavale varale rendiperioodi jooksul tehtud olulised parendused või kulud, mida rentnik peab kandma rendisuhte lõppedes rendipinna algse olukorra taastamise kohustuse tõttu. (Kannistu, 2019)

IFRS 16 rakendamisega seotud probleeme uurinud A. Kadochnikova ja M. Gorodilov tõid oma artiklis välja peamised murekohad, mis on seotud uue standardi rakendamisega. Ettevõtete jaoks võib keeruliseks kujuneda rendilepingu klassifitseerimine, selle komponentide määramine ja õige diskontomäära leidmine (Kadochnikova, 2020). Hoolimata sellest, et standard kehtestab üksikasjalikud reeglid, võib juhtuda, et rendilepingu puhul on endiselt keeruline määratleda just rendikomponentide olemust. Võib eksisteerida olukord, et rentnikul on võimalus kasu saada kas üksikutest rendilepingu alusel üüritavatest varadest või on tal alusvara üle täielik kontroll.

Rendisuhtes võib tekkida olukord, kus üürileandjal on lepingujärgne õigus asendada väljaüüritud vara, näiteks rendipind, teise samaväärse samas asukohas oleva varaga, seega ei saa tuvastada rentniku puhul alusvara täielikku kasutamisoigust. Taoline situatsioon võib tekkida näiteks juhul, kui suured jaekaubandusettevõtted nagu ehitus- ja aianduskauplused rendivad oma müügisortimendi ladustamiseks erinevaid laoterritooriume, kus rendileandjal on õigus vastavalt vajadusele rentnikke ümber paigutada. Samuti võib tekkida probleeme rendilepingus sisalduva optiooniga, mis annab rentnikule õiguse rendilepingut esmase perioodi lõppemise järel pikendada. Kui rentnik on veendunud, et ta kavatseb esmase perioodi järel rendisuhet jätkata, tuleb see arvesse võtta ka alusvara ning sellega seotud rendikohustise arvutamisel.

Probleeme võib tekkida ka esmaste otsekulutuste juurdelisamisel alusvara maksumusse, sest tööjõu, andmetöötluskulude ja muude otseselt protsessiga seotud kulutuste suurusjärgu välja arvutamine võib osutada keeruliseks ja aeganõudvaks. Kuna kasutusõiguse objektiks oleva alusvara esmane maksumus peab olema kajastatud kas rendimaksete nüüdisväärtuses või õiglases väärtuses, kui see on madalam, võib osutada keeruliseks alusvara õiglase väärtuse leidmine. (Kadochnikova, 2020)

2. ÜLEVAADE EESTI JAEKAUBANDUSE VALDKONNA FINANTSARUANDLUSEST NING IFRS 16 STANDARDI JÕUSTUMISEGA TOIMUNUD MUUTUSED

2.1 Metoodika ja valimi moodustamine

Eesti jaekaubandussektori ettevõtete raamatupidamispõhimõtetest ülevaate koostamiseks on kasutatud kvantitatiivset uurimismeetodit, mida iseloomustab deduktiivne lähenemisviis (üldiselt üksikule). Uurimismeetod kujutab endast hüpoteeside testimist ehk püüdu kontrollida teooria kehtivust reaalsuses. Kvantitatiivse uuringu eelduseks on arvandmete ja faktide olemasolu. Uurimismeetodi aluseks on teooria, mille baasil luuakse eeldused, mis on seotud uuringu fookusega. Reaalsete andmete analüüsimisel jõutakse tulemusteni, mis ühtivad eeldustega või erinevad algselt eeldatust (Greener, 2008).

Uuringu koostamise eelduseks oli, et Eesti jaekaubandussektori ettevõtete seas ei ole IFRS standarditel põhinev aruandlus ülekaalus. Informatsiooni kogumiseks saadeti veebruaris 2021 Äriregistrile taotlus, et selgitada välja, kui suur osakaal on Eesti jaekaubandussektori ettevõtete seas IFRS standarditest lähtuvatel ettevõtetel ja kui suur osa ettevõtetest lähtuvad endiselt Eesti finantsaruandluse standardist. EMTAK tegevuskoodide (tegevuskood 47, alajaotused vahemikus 4711 – 47799) põhjal koostatud raporti alusel antakse ülevaade ettevõtete finantsaruandlusest perioodil 2017 – 2019 (Somov, 2021). Saadud andmete põhjal valiti välja kolm jaekaubanduse valdkonna ettevõtet, kes oma arvestuspõhimõtetes lähtuvad rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest.

Töö autor valis uuringus osalevad ettevõtted välja tuginedes subjektiivsele hinnangule, et tegemist on Eesti jaekaubandussektori juhtivamate ettevõtetega, kel on esindused Eesti suurimates kaubanduskeskustes ja seega on nende ärimudeli aluseks ja müügitgevuse teostamiseks ennekõike kauplemispindade rentimine, mitte kinnisvara omamine. Ettevõtetel ei ole küll sarnane müügisortiment, kuid nad kõik lähtuvad juba aastaid oma finantsaruannete koostamisel IFRS standarditest. Esialgne eesmärk kaasata uuringusse rohkem ettevõtteid ei realiseerunud asjaolu

tõttu, et endiselt on IFRS arvestuspõhimõtete rakendamine Eesti jaekaubandussektori ettevõtete seas minimaalne.

Andmete analüüsimiseks kasutati võrdlevat finantsanalüüsi, analüüsiks vajalik informatsioon saadi vaadeldavate ettevõtete kahe majandusperioodi aruannetest aastatel 2018 – 2019 (Tallinna Kaubamaja Grupp AS; LPP Estonia OÜ; Klick Eesti AS).

Rahandussuhtarvude arvutamist peetakse põhiliseks ja kõige enam informatsiooni andvaks analüüsimeetodiks (Tearu & Krumm, 2005). Suhtarvude analüüsi abil saab esile tuua erinevate finantsnäitajate seoseid ning teostada võrdlevanalüüsi nii majandusharude kui ka ettevõtete tasemel.

Reeglina võrreldakse ettevõtte suhtarve eelneva majandusperioodi näitajatega, eelarveandmetega, konkurentide ja majandusharu keskmiste näitajatega (Alver & Reinberg, 2002).

Pankade ja muude finantsvaldusettevõtete laenude ja liisingute otsuste langetamisel on finantssuhtarvud määrava tähtsusega. Näitajaid võrreldakse taotleja ettevõtte eelmiste perioodide näitajatega, majandusharu keskmistega ning sageli ka konkurentide näitajatega. Finantssuhtarvude halvenedes peavad laenu või liisingutaotlejad olema valmis põhjendama ettevõtte majandustegevuse negatiivset käekäiku. Ka juba antud laenude ja liisingute puhul on reeglina lepingud seotud peamiste finantssuhtarvude teatava taseme hoidmisega ning negatiivse muutuse korral peavad ettevõtted olema valmis ka selleks, et laen või liising kutsutakse tagasi, kui nad ei suuda tõestada oma valmisolekut võetud kohustisi teenindada. Lisaks on peamised finantssuhtarvud olulisteks näitajateks ka ettevõtte teistele partneritele – tarnijatele, klientidele, ka konkurentidele ning miks mitte ka praegustele ja potentsiaalsetele töötajatele.

Levinumad finantssuhtarvud liigituvad järgmiselt:

- likviidsuse suhtarvud

näitavad ettevõtte võimet täita oma võlakohustisi ehk maksevõimet. Üheks levinuimaks neist on lühiajaliste kohustiste kate (Lisa 1, valem 3), mille puhul heaks näitajaks on 1,6 – 2, ehk siis ettevõtte käibevara peab vähemalt 1,6 – 2 korda ületama lühiajalisi kohustisi. Varade käibekordaja kui teine peamine likviidsuse suhtarv (Lisa 1, valem 2) näitab, kui tõhusalt ettevõtte kasutab oma varasid müügitulu genereerimisel. Mida kõrgem on näitaja, seda tõhusam on ettevõtte varade kasutamine.

- tulukuse suhtarvud

näitavad ettevõtte rentaablust, mille alusel saab hinnata ettevõtte finantsedukust ja efektiivsust kasumi teenimisel. Protsentides väljendatud suhtarvude põhjal on võimalik tuvastada, kui suur osakaal on kasumil müügitegevusest saadud tulust. Ettevõtte edukuse hindamisel on kasumi teenimise arvnäitajad oluliseimal positsioonil, kuna ka kõrge likviidsus või kapitali soodne struktuur ei pruugi alati peegeldada ettevõtte kasumi teenimise võimet (Alver & Reinberg, 2002). Ärikasum näitab ettevõtte põhitegevuse tulemusel saadavat kasumit, puhaskasum arvestab juurde ka finantseerimisotsustest tulenevaid aspekte. Sõltuvalt võõrkapitali kaasamise määraast võib sarnase ärikasumiga ettevõtte puharentaablust olla väga erinev. Lähtudes asjaolust, et IFRS 16 jõustumine ettevõtte puharentaablust ei mõjuta, on otstarbekas analüüsida vaatluse all oleva ettevõtte käibe ärirentaabluste muutust ärikasumi abil (Lisa 1, valem 6).

- vara kasutamise tõhususe näitajad

näitavad ettevõtte kasumlikkust, ehk kui tõhus on ettevõtte varade kasutus kasumi teenimisel. Enimkasutatavaks näitajaks on vara puharentaablust (ROA), ehk kui palju teenib kasumit iga varasse paigutatud rahaühik (Lisa 1, valem 1). ROA näitab ettevõtte rentaablust üldisel tasandil, võttes arvesse nii oma- kui ka võõrkapitali abil soetatud vara tasuvust. Selleks, et ettevõtte majandustegevus tekitaks lisandväärtust, peaks varade puharentaablust ületama kaalutud kapitali keskmise hinna. Kuna IFRS 16 jõustumine muudab ettevõtete varade ja kohustiste struktuuri, on just ROA analüüsimine enim muudatusi esiletoov tegur. Omakapitali tootlus (ROE) näitab ettevõttesse investeeritud omakapitali kasutamise efektiivsust puhaskasumi teenimiseks, ehk siis kui palju kasumit teenib iga ettevõtte omakapitali investeeritud euro (Lisa 1, valem 7). Kuna IFRS 16 rakendumise tulemusel muutub ettevõtte omakapitali struktuur, võib eeldada muutust ka omakapitali puharentaabluste näitajas.

- kapitalistruktuuri suhtarvud

näitavad, kui palju kaasab ettevõtte oma varade finantseerimisel võõrkapitali. Mida suurem on ettevõtte kapitalis võõrkapitali osakaal, seda suuremaks kujuneb ettevõtte võlakordaja (Lisa 1, valem 4). Väljendatakse protsentides ning näitab, kui suur osakaal ettevõtte kapitalis on oma- ja võõrkapitalil. Liiga suur võlakordaja ehk siis sõltuvus võõrkapitalist viitab suurenenud riskitasemele, mis võib muutuda oluliseks argumendiks lisalaenude taotlemisel, sest riskitase on juba enne laenutaotlust kõrge (Sloog, 2008). Kuna IFRS 16 muudab ettevõtte võõrkapitali osakaalu, on oluline tuua välja muutused, mis on toimunud ettevõtte vastavas näitajas.

Kohustiste ja omakapitali suhe näitab, mitu rahaühikut võõrkapitali kasutatakse omakapitali kohta (Lisa 1, valem 5). Mida suurem on võõrakapitali osakaal, seda suurema riski võtavad omanikule lisaks ka kreditorid – ettevõtte ebaõnnestumise korral raha tagasi saamise risk võib väikese omakapitali osakaalu korral suurenedada ning mõjutada laenuotsuste langetamist. Samas tuleb ettevõttel alati silmas pidada asjaolu, et omakapitali loetakse alati kallimaks rahastusallikaks kui võõrkapitali, seega on oluline investeerimisotsuste langetamisel leida optimaalne lahendus.

Kvalitatiivse uuringuna intervjueritakse valitud ettevõtete esindajaid, et hinnata uue standardi rakendamise seotud tööalaseid muutusi ja kaasnevaid lisakulusid. Andmed kogutakse poolstruktureeritud intervjuudega, mis võimaldavad andmete kogumisel esitada lisaküsimusi, vajadusel küsimusi korrata või ümber sõnastada (Laherand 2012). Kuna intervjuude vastused on seotud konkreetse fenomenoloogilise reaalsusega ja isikliku vaatenurgaga, ei saa tulemusi üldise seisukohana kajastada (Kidron 2008).

Intervjuud viidi läbi ajavahemikul märts – aprill 2021 e – kirja teel. Vastused saadi kõigi vaatluses osalenud kolme ettevõtte esindajatelt. Intervjuude küsimused ja vastused on välja toodud lisades 2 – 4.

2.2 Ülevaade Eesti jaekaubanduse valdkonna finantsaruandlusest

Eestis kehtivad raamatupidamise ja finantsarvestuse põhimõtted on reguleeritud järgmiste dokumentidega: raamatupidamise seadus, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) ning Eesti finantsaruandluse standard, mis jõustus 01.01.2017, asendades seni kehtinud Eesti hea raamatupidamistava. Rendiarvestust reguleerib Raamatupidamise Toimkonna juhend nr. 9 (RTJ 9), mis on kooskõlas rahvusvahelise raamatupidamisstandardiga väikeste ja keskmise suurusega ettevõtete jaoks (*The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities*, IFRS for SME, peatükk 20 „Rendid“).

Eestis tegutsevatel raamatupidamiskohustuslastel võimalik valida, kas koostada oma finantsaruanded vastavalt Euroopa Komisjoni poolt heakskiidetud IFRS standardite järgi või lähtuda endiselt Eesti finantsaruandluse standarditest, mis samuti joonduvad rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse- ja aruandluse põhimõtetest. Erandiks on krediitiasutused, finantsvaldusettevõtted, kindlustusettevõtted ning ettevõtted, kes emiteerivad reguleeritud

väärtpaberiturgudel kaubeldavaid väärtpapereid (börsiettevõtted) – juba alates 2003. aastast on neile kohustuslik koostada oma finantsaruanded vastavalt IFRS standarditele.

Samas on lubatud vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendite (RTJ) nr. 9 „Rendiarvestus“ põhjal rakendada neil ettevõtetel, kes koostavad endiselt oma aruandeid Eesti finantsaruandluse standardite järgi, teatud põhimõtteid ka IFRS 16 reeglistikust.

RTJ 9 tugineb peamiselt SME IFRS peatükile 20 „Rendid“ („Leases“), välja arvatud punkt 31, mis otseselt lähtub IFRS 16 standardist ja mille põhjal on sätestatud rentide kajastamine rentniku aruannetes:

Rentnik kajastab kõiki rendilepinguid järjepidevalt lähtudes ühest allpool kirjeldatud arvestuspõhimõttest:

- rendilepinguid, mis vastavad kapitalirendi definitsioonile, kajastatakse vastavalt RTJ 9 punktides 34 – 38 toodule (ehk siis kapitalirendi arvestuspõhimõtete järgi nagu on sätestatud SME IFRS standardi peatükis 20) ning rendilepinguid, mis vastavad kasutusrendi definitsioonile, kajastatakse vastavalt RTJ 9 punktides 39 – 40 (ehk siis kasutusrendi arvestuspõhimõtete järgi nagu on sätestatud SME IFRS standardi peatükis 20);

- kõiki rendilepinguid (sõltumata sellest, kas need liigituvad kapitalirendiks või kasutusrendiks) kajastatakse vastavalt RTJ 9 punktides 34 – 38 kirjeldatud meetodile (ehk siis lähtudes IFRS 16 standardis sätestatud arvestuspõhimõtetest), v.a lühiajaliste või väheväärtuslike varade rendilepingud, mida tohib kajastada vastavalt punktides 39 – 40 kirjeldatud meetodile (ehk siis samuti IFRS 16 standardis sätestatud arvestuspõhimõtetest lähtudes).

Nagu näha, on esimene alapunkt RTJ 9 punktist 31 kooskõlas SME IFRS peatükis 20 kirjeldatud põhimõtetega ja teine alapunkt rakendab IFRS 16 arvestuspõhimõtteid. Ettevõtte, kes sõlmib rentnikuna rendilepingu, peab valima ühe RTJ 9 punktis 31 toodud arvestuspõhimõtetest ja rakendama seda järjepidevalt kõikidele rendilepingutele. Kui rentnik on valinud IFRS 16 standardile tugineva arvestuspõhimõtte, peab ta end kurssi viima ka ülejäänud IFRS 16 standardis sätestatud rendilepingute kajastamise reeglitega. Seega on algse valiku tegemine rendisuhtesse astudes olulise tähtsusega, sest arvestuspõhimõtete muutmine on võimalik ainult RTJ 1 punktides 69 – 73 sätestatud reeglite kohaselt:

- arvestuspõhimõtte muutus on tingitud uuest või muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendist, raamatupidamise seadusest või SME IFRS muudatusest või parandusest;

- uus arvestuspõhimõtte võimaldab objektiivsemalt kajastada raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit ja majandustulemust.

Arvestuspõhimõtete muutus toob endaga kaasa eelnevate perioodide korrigeerimise nõude ja mõju tuleb kajastada tagasiulatuvalt, välja arvatud juhul, kui

- arvestuspõhimõtte muutus on tingitud uuest Raamatupidamise Toimkonna juhendist või muudatusest SME IFRS standardis ning neis on sätestatud teistsugused uuele meetodile ülemineku reeglid, või
- arvestuspõhimõtte muutuse mõju eelmistele perioodidele ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tagasiulatuva kajastamine toimub üldreeglina põhimõttel nagu oleks uus meetod kogu aeg kehtinud ning eelmise perioodi andmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega. Üle – eelmise ja veel varasematesse perioodidesse ulatuva mõju võrra korrigeeritakse eelmise perioodi jaotamata kasumi algsaldot. Juhul, kui arvestuspõhimõtte muutuse mõju eelmise perioodi võrreldavatele andmetele (sh eelmise perioodi algsaldole) ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, rakendatakse uut arvestuspõhimõtet tagasiulatuvalt alates aruandeperioodi algusest (kajastades varasematesse perioodidesse jääva mõju aruandeperioodi jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena). Juhul, kui arvestuspõhimõtte muutuse kumulatiivset mõju ei ole võimalik usaldusväärselt määrata ka aruandeperioodi algsaldode suhtes, rakendatakse uut arvestuspõhimõtet edasiulatuvalt alates esimesest võimalikust kuupäevast (SME IFRS).

Eesti jaekaubandussektori ettevõtete andmeid vaadeldes selgus ka, et IFRS 16 standardit rakendati alates 2019. aasta algusest, aga ei korrigeeritud võrdlusandmeid 2018. aasta kohta, kuna üleminekureeglid seda võimaldasid, seega varasema majandusperioodi andmed on aruannetes endiselt IAS 17 standardist lähtudes ja esmasest rakendamisest tulenev kumulatiivne mõju kajastati esmase rakendamise kuupäeval jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Praktilise abinõuna kasutati standardi poolt lubatud ühtset diskontomäära sarnaste omadustega rendilepingute suhtes ning jäeti alusvara väärtuse arvestamisel kõrvale esmased rendilepingu sõlmimisega seotud otsekulutused. Samuti ei kasutatud niinimetatud tagasivaatavat hinnangut, mida rakendatakse rendiperioodi kindlaksmääramisel juhul, kui leping sisaldab rendi pikendamise või tühistamise õigust.

Nagu näha eeltoodust, on algse valiku tegemine rendilepingu sõlmimisel ja rendi kajastamisega alustamisel otsustava tähtsusega. Arvestuspõhimõtete muutmise toob ettevõtetele kaasa ressursi- ja ajamahuka korrigeerimisvajaduse. Juhul kui ettevõtte rakendab rendi kajastamisel senise arvestuspõhimõtte asemel IFRS 16 standardist lähtuvaid reegleid, on vajalik kõikide

rakenduskuupäeva seisuga kehtivate rendilepingute osas teha ümberarvestus ning kajastada ettevõtte finantsseisundi aruandes varad ja kohustised nii, nagu oleks ettevõtte kogu aeg lähtunud IFRS 16 arvestuspõhimõtetest (ümberarvestuse tulemusena tekkiv mõju omakapitalile kajastatakse rakendamise kuupäeva seisuga jaotamata kasumis). Rakendamiskuupäevale eelneva perioodi võrdlusandmeid tohib, aga ei pea ümber arvestama lähtudes IFRS 16 arvestamispõhimõttest.

Miks peaks ettevõtte seega langetama otsuse ja muutma oma arvestuspõhimõtteid, kuigi otsus toob kaasa suure ressursi- ja ajakulu? Otsuse langetamisel võivad määravaks osutada järgmised tegurid:

- ettevõtte kuulub rahvusvahelisse kontserni ning sarnaste arvestuspõhimõtete rakendamine hoiab teisalt ära pideva aruannete korrigeerimise vajaduse kontsernisisesel aruandluse tarbeks (aruannete „tõlkimine“);
- ettevõtte varadest ja kohustistest on selgem ja objektiivsem ülevaade;
- ettevõtte annab oma arvestuspõhimõtte valikuga signaali tulevastele investoritele ja ka võimalikele rahastajatele soovist kajastada oma finantsseisundit läbipaistvalt ja rahvusvahelisel tasandil;
- ettevõttel on võimalik näidata oma bilansimahtu senisest suuremana.

Eksisteerib ka võimalus, et minnes üle rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, avaldab arvestuspõhimõtete muutus mõju kogu ettevõtte finantspositsioonile laiemas mõttes. Ka muud majandusnäitajad nagu ettevõtte kasumlikkus võib saada negatiivselt mõjutatud näiteks Eesti erilise tulumaksusüsteemi ja IFRS reeglite vastandlikkuse tõttu. 2020. aasta üheks muudatuseks IFRS reeglistikus oli, et IFRS aruandeid koostavad konsolideerivad ettevõtted peavad investeeringutega seotud edasilükkunud tulumaksu kajastama ka siis, kui investeeringud on riikides, kus tulumaksu makstakse alles dividendide jaotamisel. Seega saab paljude Eestis IFRS aruandeid koostavate konsolideerivate firmade kasumlikkus negatiivselt mõjutatud, kuna senise IAS 12 tõlgenduse põhjal Eestis ja sarnase tulumaksusüsteemiga riikides paiknevate tütar- ja sidusettevõtetega seotud edasilükkunud tulumaksu konsolideeritud finantsaruannetes ei kajastatud (Arengu, 2021). Standardi reeglite kohaselt tuleb kõiki aruannetes sisalduvaid vigu korrigeerida tagasiulatuvalt, seega ulatub negatiivne mõju ka ettevõtete varsema perioodi majandustulemuseni.

Samas võib IFRS rakendamine avaldadada ka mõningast positiivset mõju ettevõtte omakapitalile ehk netovarale. Näiteks võib IFRS standardite rakendamisel materiaalsel põhivara ühe või mitme varaklassi raames kajastada soetusmaksumuse meetodi asemel ümberhindluse meetodil. Hinnates

ettevõtte varad õiglasesse väärtusesse, võib varade maksumus osutada bilansilisest väärtusest oluliselt kõrgemaks. Kui ümberhindluse meetodil materiaalse põhivara väärtus on kõrgem, suureneb ka ettevõtte omakapital. Eesti finantsaruandluse standard materiaalse põhivara ümberhindlust ei võimalda.

Kuna Eesti jaekaubandussektor kasutab olulisel määral oma äritegevuse teostamiseks rendipindu, tuleb ettevõtetel arvesse võtta sageli rendilepingutes esinevat sisustuse ja kontseptsioonimuudatusesse tehtavaid investeeringute kohustisi. Vaadeldud ettevõtete aruannetest selgus, et ettevõtete investeeringud võivad ulatuda rendiperioodi jooksul arvestatavatesse suurusjärgudesse, tuues endaga kaasa suured amortisatsioonikulud, mis erinevatest asjaoludest tingituna võivad osutada valesti arvestatuks (rendilepingute ennetähtaegsed lõpetamised, ümberkolimine jne.). IFRS standard lubab materiaalset põhivara kajastada ümberhindluse meetodil, mille puhul võib varade maksumus osutada bilansilisest väärtusest oluliselt kõrgemaks ning ei eksisteeri enam riski, et põhivara amortisatsioon on valesti arvestatud.

Samas muudab IFRS standarditele tuginedes vara kasutamisoiguse maksumuse arvestuse keeruliseks asjaolu, et eriti jaekaubanduse ja toitlustussektori üüripindade rendilepingute puhul võib olla suur osakaal käibepõhistel rentidel, moodustades fikseeritud rendiga võrreldes viimasest isegi suurema osatähtsuse koguvara väärtuses (Briggs, 2017). 2017. aastal avalikustatud uurimuses vaadeldi 12 erinevat ettevõtet, kus kuue ettevõtte üürilepingus sisaldus suur käibepõhise üüri osakaal ja kuue ettevõtte puhul oli ülekaalus fikseeritud üür. Selleks, et hinnata potentsiaalse käibepõhise üüri kapitaliseerimisväärtust, kasutati reitinguagentuuride (Moody's Corporation) poolt väljatöötatud kulumõõdikuid meetodil „*what-if*“ (mis oleks, kui...). Jaekaubandussektori puhul kasutatakse sageli 8 – kordset kulumõõdikut, mille rakendamisel fikseeritud üürikulud korrigeeritud nüüdisväärtuses korrutatakse koefitsiendiga 8. Uurimuse põhjal kasvas suure käibepõhise üüri osakaaluga üürilepingute puhul rentniku bilansiline vara ja kohustiste väärtus isegi rohkem kui 200%. Selgus, et arvestusmudel võib kaasa tuua nii vara kui ka kohustiste olulise suurenemise rendilepingute kapitaliseerimisel ning tagajärjeks on üürnike huvi sõlmida lühemaid rendilepinguid, et hoida oma finantsnäitajad ning peamised finantssuhtarvud võimalikult objektiivsel tasemel. Seetõttu kajastatakse reeglina käibepõhise üüri kulusid läbi kasumiaruande, et säästa ettevõtteid suuremahuliste ning ebaobjektiivsete prognooside koostamisest (Briggs, 2017).

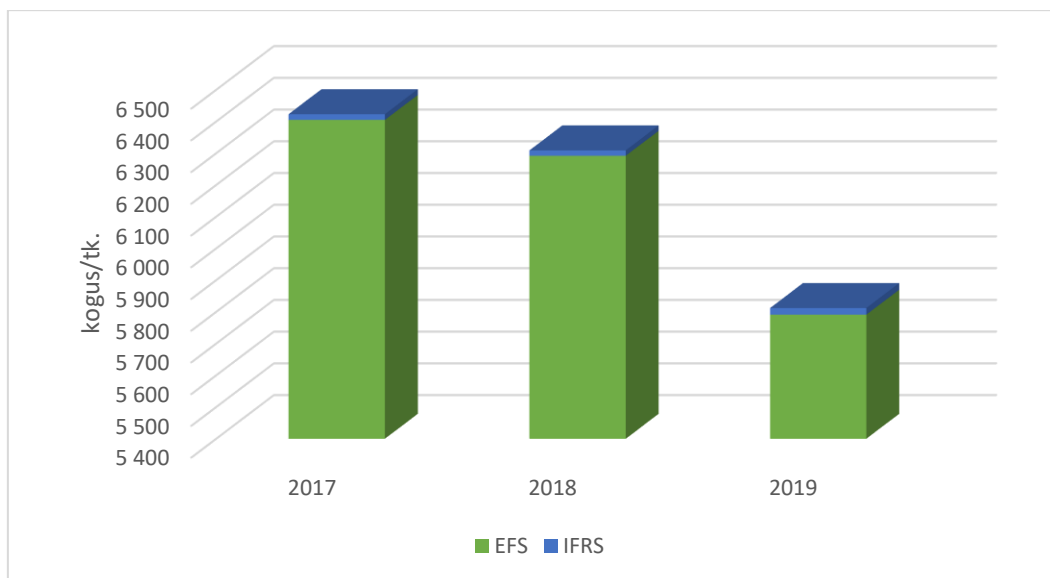
Tänases COVID – 19 pandeemiast tingitud majandusolukorras valitseb üleilmselt teadmatus ja määramatus. Päevaga võib kõik muutuda seoses riigivalitsuste poolt kehtestatud eriolukordadega ja kogu jaekaubanduse äritegevus suletakse määramata ajaks. Töö autor leiab, et ennustada sellises olukorras tulevaste perioodide käibepõhiste rentide väärtust ja kajastada neid rentnike varade ja kohustise koosseisus oleks ettevõtetele ebamõistlik ning pidevat põhjendamatu korrigeerimist nõudev tegevus. Seega on võimalus käibepõhiseid rente kajastada läbi kasumiaruande igati põhjendatud ja ettevõtete jaoks mõistlik erand.

Lisaks võimalusele kajastada käibepõhiseid rente läbi kasumiaruande muutis IASB 2020. aasta maikuu seoses COVID – 19 pandeemia ülemaailmse levikuga IFRS 16 standardit, lihtsustades rentnike seisukohast rentide kajastamist. Pandeemia tõttu peetakse palju läbirääkimisi rendisoodustuste saamiseks ning sageli vabastavad rendileandjad rendipindade sulgemisperioodi ajaks rentnikud rendimaksete kohustusest. IFRS 16 seisukohast on rendisoodustus või rendivabastus sageli oma olemuselt rendilepingu muudatus, mis tuleks arvesse võtta nii rendiperioodi kui ka diskontomäära hindamisel ja rendilepinguga seotud alusvara ning kohustis on muutuste tekkimise järel vaja ümber arvutada. Muudatusega võimaldati rentnikele vabatahtlik erand, mis lubab neid rendilepingute muudatusi, mis on otseselt põhjustatud COVID – 19 pandeemiast, kajastada otse kasumiaruandes samal real, kus kajastatakse muutuvaid rendimakseid (käibepõhised rendid). Kui ettevõtte otsustab seda erandit rakendada, peab ta selle avalikustama oma raamatupidamise aruandes. (Kannistu, 2020)

Kõike eeltoodut arvesse võttes ning silmas pidades asjaolu, et kohustuslik on IFRS standardite järgi finantsaruannete koostamine Eestis ainult teatavatele ettevõtetele ja ülejäänutele kehtib valikuvabadus, soovis töö autor saada ülevaadet, kui suur osakaal on Eesti jaekaubanduse valdkonna raamatupidamiskohustuslaste seas IFRS standardit rakendanud ettevõtetel. Kuna töö fookus on jaekaubanduse valdkonnal, koostas töö autor uurimuse just vastava valdkonna ettevõtete põhjal.

Äriregistrist tellitud andmete põhjal valmis ülevaade, kui suur osa Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtetest kasutab finantsaruannete koostamisel rahvusvahelist IFRS standardit ning kui suur osakaal on Eesti finantsaruandluse standarditel baseeruvatel aruannetel (Somov, 2021). Uuring valmis 2017 – 2019 kohta esitatud majandusaasta aruannete põhjal ning selgus, et sektori ettevõtetest valdav enamus kasutab endiselt Eesti finantsaruandluse standardit, vaid üksikud ettevõtted on kohandanud oma aruandluse IFRS standarditele vastavaks.

Järgnev joonis kujutab ettevõtete jagunemist vastavalt finantsaruannete koostamisele:



Joonis 1. Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtete finantsaruandlus aastatel 2017 – 2019
Allikas: Viktor Somov, Äriregistri esindaja 12. aprilli 2021. a e-kiri

Selgus, et 2017. aastal lähtusid 6405 ettevõtet finantsaruannete koostamisel Eesti finantsaruandluse standardist ning 18 ettevõtet IFRS standarditest, 2018. aastal olid tulemused vastavalt 6292 ja 17 ning 2019. aastal 5791 ja 21. Seega on endiselt suures ülekaalus ettevõtted, kes lähtuvad Eesti finantsaruandluse standardist. Töö autor leiab, et põhjuseks võib olla suurem töömaht ja ka detailsemad info avalikustamise nõuded IFRS standarditele üleminekul. Samas usub töö autor, et arenev rahvusvaheline ettevõtluskeskkond ja ühiskonna globaliseerumine toob suure tõenäosusega kaasa vajaduse viia ettevõtete finantsaruandlus laialdasemalt rahvusvahelisele tasandile, kuna see annaks ettevõtetele suurema atraktiivsuse, usaldusväarsuse ning mõjuks positiivselt investorite kaasamisele.

Magistritöö eesmärk on selgitada välja, kas 01.01.2019 jõustunud raamatupidamisstandardi IFRS 16 „Rendid“ rakendamine mõjutas Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtete finantsaruandeid ja peamisi suhtarve. Kuna periood, mil uust standardit rakendatud, on alles üks majandusaasta, võib esineda tõenäosus, et tulemused ei peegelda ettevõtete tegelikku muutuste sisu. Lühikese ajavahemiku andmete põhjal saadud tulemused ja uus teadmine ei pruugi siiski vastata planeeritud muudatuste algsele eesmärgile. Juhtumiuuringu strateegia rakendamine võimaldab käsitleda uurimisteedemaga seotud andmeid tegeliku elu kontekstis (Saunders, 2012).

2.3 Ettevõtete kirjeldus

Tallinna Kaubamaja Grupp AS

Tallinna Kaubamaja Grupp AS ajalugu ulatub aastani 1960, mil avati Tallinna Kaubamaja. 1966. aastal avati kaubamaja Tartus, mis 2005. aastal koliti uude, vastvalminud ja palju vaidlusi tekitanud hoonesse. Tänapäevaks on Tartu Kaubamaja kujunenud Lõuna – Eesti juhtivaks moe- ja ilukeskuseks.

1995. aastal loodi Tallinna Kaubamaja kõrvale Selveri kauplustekett ja Tallinnas, Punasel tänaval avati esimene tolle aja mõistes kaasaegne esmatarbe- ja toidukaupadega kauplev kauplus. Aastatel 1998 – 2001 kujundati Selver super- ja hüpermarketite ketiks.

2004. aastal laienes Tallinna Kaubamaja Grupp üürilepingu alusel Viru Keskusesse, suurendades seeläbi oma müügi pinda ligi 1,5 korda.

2007. aastal sisenes Tallinna Kaubamaja Grupp autode müügi- ja teenindusturule, omandades KIA Auto AS, Ülemiste Autokeskuse ja KIA Auto UAB Leedu üksuse. Lisaks asutati Läti tütarettevõtte Kia Automobile SIA (uue nimega SIA Forum Auto). Tänapäevaks on Tallinna Kaubamaja Grupp AS omanduses ka Viking Motors AS, kuhu on koondatud kogu grupi autode müügi tegevus. Lisaks KIA autodele tegeleb ettevõtte ka Opel ja Cadillac automarkide müügi ja teenindusega.

2008. aastal omandas Tallinna Kaubamaja Grupp AS jalatsikaubandusega tegelevad ettevõtted ABC King AS ja Suurtüki NK OÜ ning nende Läti tütarettevõtted ABC King SIA ja Suurtüki SIA. Tänapäevaks on kõik jalatsikaubandusega tegelevad ettevõtted koondatud TKM King OÜ nimetuse alla.

2009. aastal avas Grupp esimese I.L.U. kaubamärgi all tegutseva kosmeetika- ja ilutoodete poe, millele on tänapäevaks lisandunud veel viis kauplust. Alates 2013. aastast on kõik ilutoodetega kauplevad üksused koondatud TKM Beauty Eesti OÜ ettevõtte alla.

2012. aastal loodi Tallinna Kaubamaja Grupi senise turvameeskonna baasil ettevõtte Viking Security AS. Lisaks pidevalt täiustunud kauplustevõrgule ja teenustepaketile (Selveekspress, Kaubamaja e – pood, viipemaksete lahendus) avati 2018. aastale Selveri komplekteerimiskeskus.

Börsiettevõttena koostab Tallinna Kaubamaja Grupp AS oma finantsaruandeid lähtudes rahvusvahelisest IFRS regulatsioonist ning alates 01.01.2019 on ka nemad rakendanud oma rendikulude arvestustes IFRS 16 standardist tulenevaid arvestuspõhimõtteid, kajastades renditavat vara ja kohustisi bilansis rendimaksete diskonteeritud nüüdisväärtuses ning kulumit renditavatelt varadelt ja arvestuslikku intressikulu rendikohustistelt kasumiaruandes. Kuna uue standardi jõustumisel on teatud üleminekureeglite kohaselt lubatud mitte korrigeerida varasemaid võrdlusandmeid, on ettevõtte 2018. majandusaasta andmed 2019. aasta aruandes esitatud varem kehtinud IAS 17 standardist lähtudes. IFRS 16 standardi esmasest jõustumisest tulenev kumulatiivne mõju on kajastatud aruandes aruandlusperioodi esmase kuupäeva jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. (Tallinna Kaubamaja Grupp AS)

LPP Estonia OÜ

LPP Estonia OÜ on asutatud 2001. aastal ning tema tegevusaladeks on rõivaste, aksessuaaride ja jalanõude jaemüük. Müüdivad tooted ostetakse emaettevõttelt LPP S. A., mis on registreeritud Poolas ning mille aktsiad on noteeritud Poola börsil. Tuntumateks kaubamärkideks LPP Estonia OÜ tootevalikus on Reserved, Cropp, House, Mohito ja Sinsay. Emaettevõtte on tegutsenud rohkem kui 25 aastat Kesk- ja Ida – Euroopa ühe suurima rõivatootmisettevõttena, kelle tooteid turustatakse rohkem kui 40 riigis Euroopas, Aafrikas ja Aasias. Ettevõtte teostab oma müügitegevust 1 700 kaupluses kogupinnaga üle 1 miljoni ruutmeetri ning ta on tööandjaks üle 24 000 töötajale. Ettevõtte müüs 2019. aasta jooksul üle 265 miljoni toote ning müügitulu oli 2,3 miljardit eurot.

LPP Estonia OÜ rendib kaubanduspindasid kõikides Eesti suurimates kaubanduskeskustes, lisaks avati 2019. aasta oktoobris viis esimest kauplust ka Soomes, mille juhtimine ja opereerimine toimub samuti LPP Estonia OÜ kaudu.

2019. aastal muutis LPP Estonia OÜ oma finantsaasta lõpuks 31. jaanuari. Sellega seoses kujunes ettevõtte 2019. majandusaasta pikkuseks erandkorras 13 kuud.

Alates 2005. aastast lähtub LPP Estonia OÜ finantsaruannete koostamisel rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest ning 2019. aasta algusest muutusid ettevõttes rendilepingute kajastamise arvestuspõhimõtted seoses IFRS 16 jõustumisega. (LPP Estonia OÜ)

Klick Eesti AS

Klick Eesti AS on Eestis tegutsev digitoodete jaemüügiga tegelev ettevõtte. 2019. aasta lõpus oli ettevõttel üle Eesti erinevates kaubanduskeskustes avatud 20 kauplust 117 töötajaga. Ettevõtte eesmärgiks on olla parim digitoodete jaekett Eestis ning ta on kasutanud oma äritegevuse laienemiseks seni erinevaid parima asukohaga rendipindasid. Ettevõtte majandustegevust iseloomustab hooajalisus, esimene kvartal on reeglina madala müüginahuga ning käibe oluline kasv saavutatakse neljandas kvartalis, mistõttu ei ole ettevõtte kulud ja tulud majandusaasta jooksul alati vastandatavad.

Kuna ettevõtte lähtub oma finantsaruannete koostamisel rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest, tõi IFRS 16 rakendamine ka neile seoses laialdase rendipindade kasutamise kaasa olulise varade ja kohustiste mahu suurenemise. (Klick Eesti AS)

2.4 IFRS 16 muudatuste mõju ettevõtete peamistele finantsnäitajatele

Niinimetatud bilansivälise (*off-balance sheet*) kohustiste, ehk siis kasutusrentide osakaal kasvas 2013. aastal avalikustatud uurimuse, kus vaatluse all olid erinevad USA ettevõtted, põhjal aastatel 1980 – 2007 ettevõtete koguvõlgade osakaalust koguni 745%, samal ajal, kui kapitalirendi lepingute osakaal langes ligi 50%. 27 aastase vaatlusperioodi andmete põhjal võis järeldada, et ettevõtete võlakordajad suurenesid keskmiselt 15 – 29 %. Kuna kasutusrentide ehk bilansivälise rahastuse kasutamine ettevõtete lõikes on väga erinev, on ka muutused ettevõtete finantsmõõdikutes vastavalt keskmisest oluliselt suuremad või väiksemad. Sageli on kasutusrentide lepingute sõlmijateks ettevõtted, kes on nõrgema rahastusvõimega, neil on raskem saada laenu investeeringute soetamiseks. Seda enam on erinevatel finantsinstitutsioonidel ja võimalikel investoritel keeruline hinnata adekvaatselt ettevõtte majanduslikku seisukorda selliste ettevõtte moonutatud finantsnäitajate põhjal. Ülevõimendatud omakapitali tootlus võib riskitaseme viia põhjendamatult madalale, seega on vale hinnata ettevõtte seisukorda üksnes finantsseisundi aruandele tuginedes (Cornaggia, Franzen, & Simin, 2013).

2018. aasta alguses avaldatud artiklis analüüsisid J. Morales – Diaz ja C. Zamora – Ramirez 646 Euroopa börsidel noteeritud ettevõtete andmeid ja leidsid, et IFRS 16 mõju ettevõtete kapitalistruktuurile on märkimisväärse tähtsusega ettevõtete puhul, kes teostavad oma

majandustegevust ennekõike rendipindadel: finantsvõimendus suureneb ning intresside kattekordaja väheneb (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez, 2018).

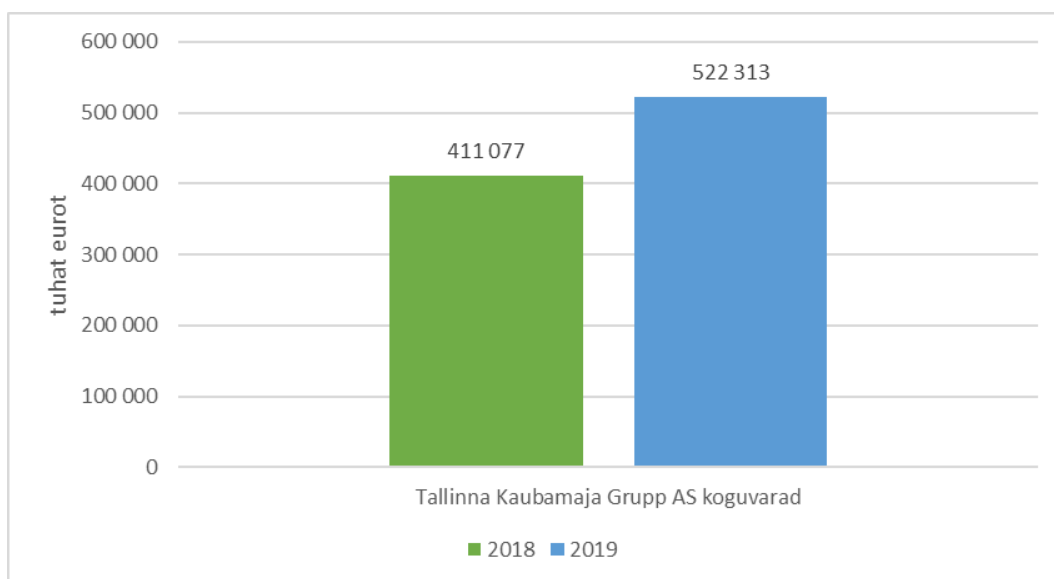
IFRS 16 jõustumise mõju ja muudatuste arvutamiseks on vaja võrrelda ettevõtte varasemaid aruandeid uue standardi järgi koostatud finantsaruannetega. Hinnata tuleb rendilepingute kapitaliseerimise tulemusel tekkiva varade ja kohustiste määra, mis muudavad ettevõtte bilansimahtu. Vastavalt IFRS 16 standardile tuleb kõik pikaajalised rendilepingud kajastada nii varana kui ka võtta üles kohustis rendisummade diskonteeritud nüüdisväärtuses. Võttes aluseks varasema arvestusmudeli põhjal saadud peamised finantssuhtarvud, saabki võrrelda, kas ja kui suured muutused ettevõtte näitajates on toimunud.

Lisades 5 – 7 toodud ettevõtete finantsseisundi aruannete põhjal selgub, et ettevõtted on IFRS 16 standardi esmasel rakendamisel kajastanud kasutamissoiguse esemeks oleva vara nende rentide puhul, mis varem olid vastavalt IAS 17 standardi alusel liigitatud kasutusrendiks. Kohustise bilansilise väärtuse kujunemise aluseks oli järelejäänud rendimaksete nüüdisväärtus, mida diskonteeriti rentniku alternatiivse laenuintressimääraga esmase rakendamise kuupäeva seisuga. Esmasel rakendamisel kasutati rentniku alternatiivse laenuintressimäära kaalutud keskmisi väärtusi.. Lisaks on ettevõtted kasutanud järgmisi standardi poolt lubatud lihtsustusi varem kasutusrentideks liigitatud rentide puhul:

- ühtse diskontomäära rakendamine sarnaste omadustega rendilepingute suhtes;
- väärtuse languse analüüsi tegemise asemel lähtutakse IAS 37 („Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“) kohaselt esitatud hinnangust rendilepingute kahjulikkuse kohta, mille alusel korrigeeritakse alusvara väärtust esmase rakendamise kuupäeval kahjulike rendilepingute eraldise summa võrra, mida on finantsseisundi aruandes kajastatud vahetult enne esmase rakendamise kuupäeva;
- IFRS 16 nõuete mitterakendamine lühiajaliste ja väheväärtuslike rentide kajastamisel (IT-seadmed, autode rendilepingud);
- esmase rakendamise kuupäeval alusvara väärtust hinnates on jäetud arvestamata esmased otsekulutused;
- tagantjärele tarkuse kasutamine, ehk rendiperioodi kindlaksmääramine juhul, kui leping sisaldab optiooni rendiperioodi pikendamise või tühistamise osas.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS bilansimaht on kahe ülejäänud vaadeldava ettevõtte andmetega võrreldes oluliselt suurem, seetõttu on andmed esitatud kahe eraldi joonise abil.

Järgnev joonis kajastab Tallinna Kaubamaja Grupp AS koguvarade mahu kasvu IFRS 16 standardist tulenevate muudatuste põhjal:



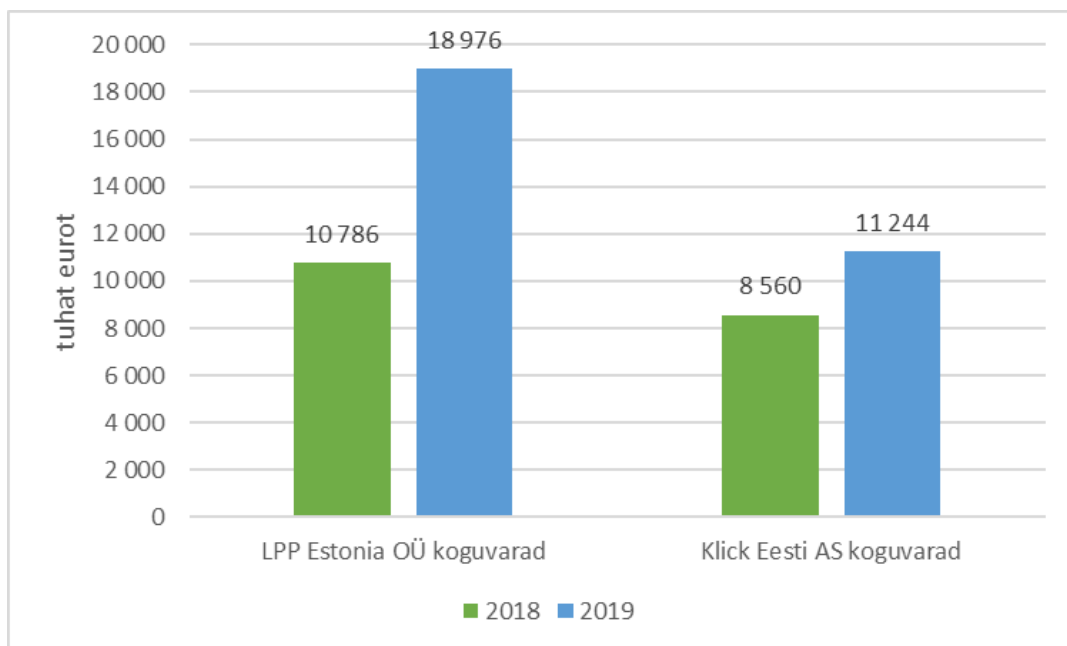
Joonis 2. Tallinna Kaubamaja Grupp AS koguvarade mahu muutus aastatel 2018 – 2019
Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Lisas 8 välja toodud arvutuste põhjal on näha, et seisuga 31.12.2019 oli Tallinna Kaubamaja Grupp AS renditavate varade nüüdisväärtus bilansis arvelevõetuna 99,1 miljonit eurot ja vastavaid arvestuslikke kohustisi 100,6 miljoni euro väärtuses.

Grupi koguvarade maht seisuga 31.12.2019 oli 522,3 miljonit eurot. 31.12.2018 oli varade mahuks 411,1 miljonit eurot, seega IFRS 16 mõjusid mitte arvesse võttes oli varade mahu kasv 12,1 miljonit eurot, ehk ainult 2,9%, IFRS 16 standardi rakendamisest tulenevate muudatuste tõttu aga on varade mahu kasv 2019. aastal 27,1%.

LPP Estonia OÜ ja Klick Eesti AS koguvarade maht on võrreldavas suurusjärgus, seega on nende andmed esitatud ühe joonise abil.

Järgnev joonis kajastab LPP Estonia OÜ ja Klick Eesti AS koguvarade mahu kasvu IFRS 16 standardist tulenevate muudatuste põhjal:



Joonis 3. LPP Estonia OÜ ja Klick Eesti AS kogugarade mahu muutus aastatel 2018 – 2019
Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

LPP Estonia OÜ kogugarade maht 2018. aastalõpu seisuga oli 10,8 miljonit eurot, alusvara väärtus esmase mõõtmise tulemusel oli 8,6 miljonit eurot ning selle kapitaliseerimise tulemusel kasvas ettevõtte varade maht 19 miljoni euroni, suurendades kogugarade mahtu 75,9%.

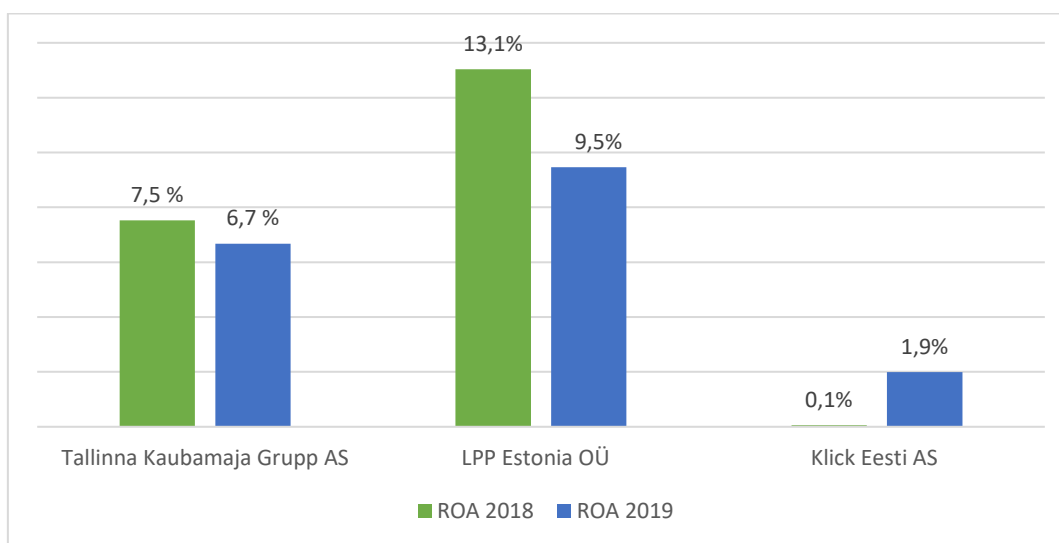
Klick Eesti AS kogugarade maht suurnes 2018. aasta tasemelt 8,6 miljonit eurot 2019. aasta bilansipäeva tasemele 11,2 miljonit eurot, seega kasvatas alusvara kapitaliseerimine 3 miljoni euro väärtuses kogugarade mahtu 31,4%.

Saadud andmete põhjal võib hinnata varade mahu muutust kõikide ettevõtete puhul võrdlemisi oluliselt, kuna ettevõtete kogugarad kasvasid uue arvestuspõhimõtte rakendamise tagajärjel minimaalselt kolmandiku võrra. Varade mahu kasv mõjutab otseselt ka üht kõige olulisemat mõõdikut ettevõtte majandustegevuse tõhususe hindamisel, ehk siis vara puhasrentaablust (ROA, Lisa 1, valem 1), mille alusel saab hinnata, kui palju teenib kasumit iga ettevõtte varasse paigutatud euro.

Vara puhasrentaablus kui üks kõige laialdasemat kasutust leidev finantsmõõdik pärineb aastast 1919 esmase nimetusega „investeeringutasuvus“ ning algselt oli tegemist kasumi ja koguvара suhtarvu arvutamise baasil loodud näitajaga. Aja jooksul on vara puhasrentaabluse arvutamiseks lisandunud erinevaid versioone, 11 erinevast võimalusest on tänasel päeval endiselt enim kasutusel 40% esinemissagedusega puhaskasumi ja vara suhtarvu arvutamise mudel, millele järgneb

puhaskasumi ja keskmise vara põhjal arvatav mudel 16% esinemissagedusega (Jewell, 2012). Puhaskasumi ja varade suhtarvu arvutamise mudeli kasutamise suur ülekaal on tõenäoliselt tingitud asjaolust, et keskmise vara arvutamise jaoks peab olema olemas vähemalt kahe aasta finantsinformatsioon, mis teeb baasandmete leidmise vaevanõudvamaks ja töömahukamaks.

Järgnev joonis kajastab ettevõtete varade puhasrentaablust keskmise vara põhjal arvatuna aastatel 2018 – 2019:



Joonis 4. Varade puhasrentaabluse muutus aastatel 2018 – 2019
Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Vara puhasrentaablus kajastab, kui efektiivselt ettevõtte oma erinevaid ressursse majandustegevuses kasutab ning kui suur kasumi teenimise võime on igal varasse paigutatud rahaühikul. Võib eeldada, et vara suurenemisel väheneb varade puhasrentaablus, kuna rendipindade abil genereeritav tulu ja selle põhjal moodustuv kasum ei pruugi arvestuspõhimõtte muutuse tagajärjel suurenda.

Autor on on ettevõtete vara puhasrentaabluse arvutanud puhaskasumi ja keskmise vara suhtarvuna (Lisa 1, valem 1). Tuleb tähele panna, et seoses rendistandardi muutumisega ja varade mahu olulise suurenemisega 2019. aastal tekib vara puhasrentaabluse arvutamisel kahe erineva arvutusmudeli abil võrdlemisi oluline erinevus. Rakendades puhaskasumi ja bilansipäeva vara suhtarvu oleks Tallinna Kaubamaja Grupp AS varade puhasrentaabluse langus 19,5% (suhtarvud vastavalt 7,4% 2018. aastal ja 5,9% 2019. aastal), LPP Estonia OÜ puhul oleks vara puhasrentaabluse languseks 33,2% (suhtarvud vastavalt 11,1% ja 7,4%). Kuna keskmise vara arvutamine lahustab vara

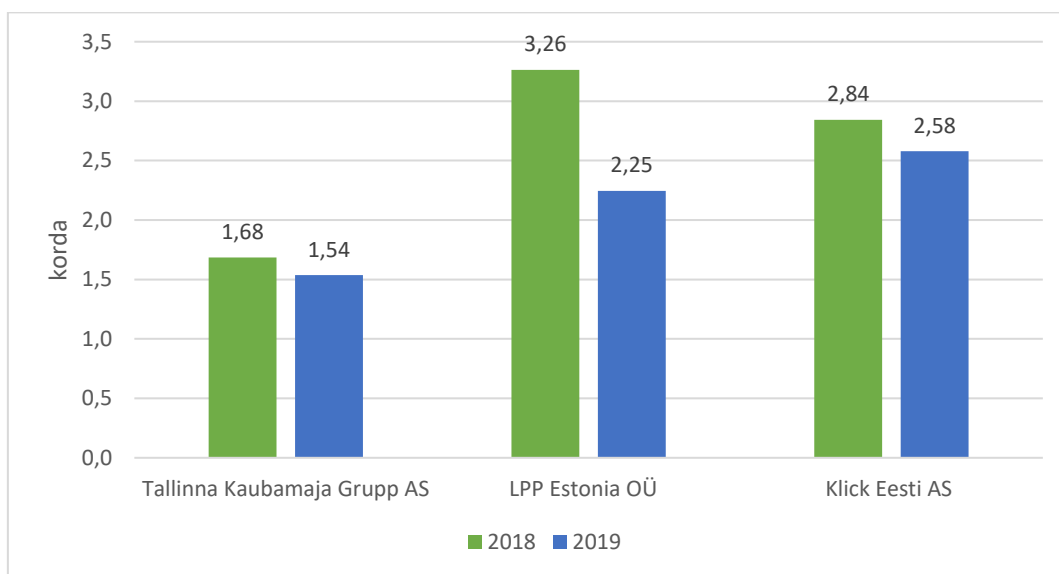
kasvuprotsenti, on ka keskmise vara baasil arvatud vara puhasrentaabluse langus mõnevõrra väiksem.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS puhaskasum oli 2018. aastal 30,4 miljonit eurot ning 2019. aastal 31,1 miljonit eurot, jäädes seega mõlemal vaadeldaval aastal suhteliselt samale tasemele, Kui puhaskasumi kasv oli 2,3%, siis ettevõtte varade kasv oli 27%, Seetõttu vähenes vara puhasrentaablus keskmise vara baasil arvatuna 11,4%, ehk 2018. aasta näitaja 7,5% asendus 2019. aastal näitajaga 6,7%. Seoses arvestuspõhimõtte muutusega on langus selgitatav, kuid kindlasti tuleb siinjuures vaadelda ka teist olulist tegurit ettevõtte tõhususe hindamisel, milleks on varade puhasrentaabluse võrdlemine ettevõtte kaalutud kapitali keskmise hinnaga (WACC). Selleks, et ettevõtte suudaks toota lisandväärtust, peab tema varade puhasrentaablus ületama kaalutud kapitali keskmise hinna. 2019. aasta andmetest lähtudes hinnati Tallinna Kaubamaja Grupp AS kapitali kaalutud keskmiseks hinnaks 7,4%, seega on ettevõtte vara puhasrentaablus rentide kapitaliseerimise tulemusel ettevõtte kapitali kaalutud keskmisest hinnast madalam.

LPP Estonia OÜ vara puhasrentaablus keskmise vara baasil arvatuna oli 2018. aastal 13,1% ning 2019. aastal vähenes näitaja lisandunud varade tõttu tasemele 9,5%, seega ettevõtte varade kasutamise tõhususe langus oli arvestuspõhimõtte muutuse tõttu 27,4%. Klick Eesti AS vastavat näitajat analüüsi tulemust ei saa lugeda informatiivseks sisuliselt puuduva puhaskasumi tõttu nii 2018. aastal kui ka 2019. aastal.

IFRS 16 toob kaasa muudatuse ka varade käibesageduses, sest varade maht kasvab alusvara kapitaliseerimise tulemusel. Varade käibesagedus on likviidsuse suhtarv, mis näitab, kui tõhusalt ettevõtte suudab oma varasid kasutada müügitulu genereerimiseks (Lisa 1, valem 2). Arvutatakse reeglina müügitulu ja keskmise vara suhtarvuna, kuid on võimalik arvutada ka bilansipäeva varade mahu põhjal. Analüüsi on võimalik teostada nii varade kasutamise osas tervikuna kui ka vara liikide lõikes. Kui ettevõtte müügitulude kasvutempo ületab varade kasvutempot, ehk mida kõrgem on varade käibesagedus, seda efektiivsemaks loetakse ettevõtte varade kasutamist. Tulemuse adekvaatsuse hindamise nõrgaks küljeks on autori arvates asjaolu, et analüüsi rakendatakse ainult bilansipäeva andmeid arvesse võttes, kuigi majandusperioodi jooksul võib varade maht erineda ning analüüsitulemus perioodi keskel võib perioodi lõpukuupäeva tulemusest oluliselt erineda. Töös on rakendatud keskmise vara baasil arvatud suhtarvu analüüsi.

Järgnev joonis kajastab ettevõtete varade käibesageduse muutust aastatel 2018 – 2019



Joonis 5. Varade käibesageduse muutus aastatel 2018 – 2019, kordades
Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Mida kõrgem on näitaja, seda efektiivsemaks loetakse varade kasutamist, reeglina võrreldakse teiste sama tegevusala ettevõtete näitajatega (Statistikaamet, 2021). Tallinna Kaubamaja Grupp AS 2018. aasta müügitulu oli 681,1 miljonit eurot, 2019. aasta sama näitaja oli 717,2 miljonit eurot. Kuigi müügitulu kasvas 5,3%, mõjutas ettevõtte keskmise vara kasv 15,4% võrra näitajat negatiivselt ning 2018. aasta varade käibesageduse näitaja 1,7 langes 2019. aasta andmete põhjal näitajani 1,5. Reeglina on kõrge kasumimarginaaliga ettevõtetel madal varade käibesagedus ning madala kasumimarginaaliga ettevõtetel kõrge varade käibesagedus.

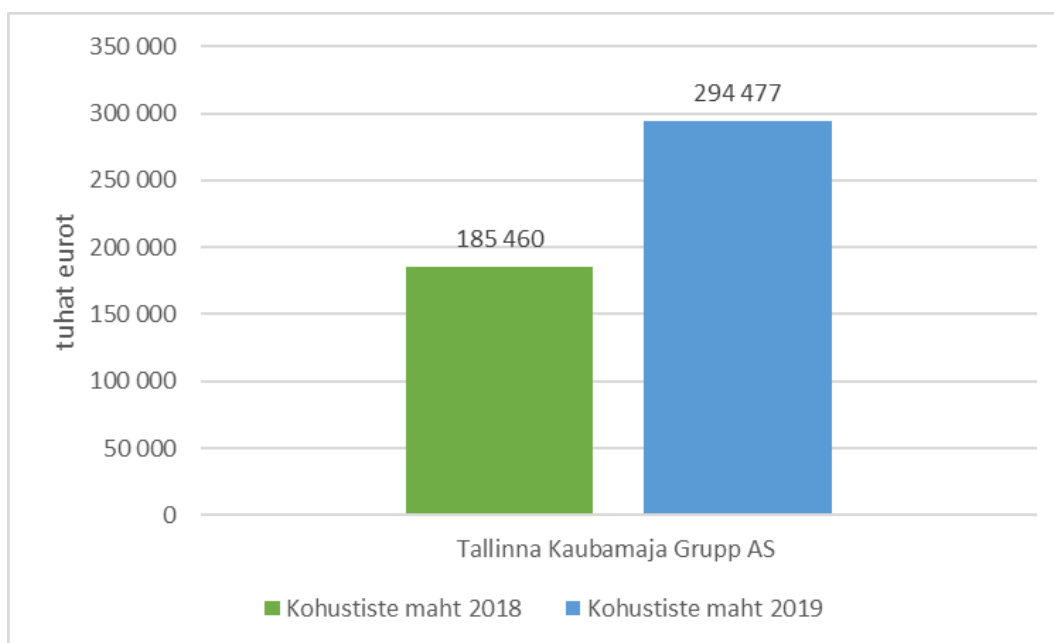
LPP Estonia OÜ müügitulu kasv oli kahel vaadeldaval perioodil 11,4%, kasvades 30 miljonilt eurot 33,4 miljoni euroni, kuid keskmise vara mahu kasv 61,8% tõi kaasa ka nende vara käibesageduse languse tasemelt 3,3 tasemeni 2,2. Langustendentsist hoolimata on siiski tegemist efektiivselt varasid kasutava ettevõttega.

Klick Eesti AS müügitulu kasv kahel vaadeldaval perioodil oli 4,5% (2018. aastal 24,4 miljonit eurot ja 2019. aastal 25,5 miljonit eurot), kuid ka siin põhjustas keskmise vara kasv 15,2% seoses alusvara kapitaliseerimisega varade käibesageduse languse tasemelt 2,8 tasemeni 2,6.

Analüüsi tulemusel selgus, et muutus vaadeldavate ettevõtete varade käibesageduse tasemes seoses standardi rakendamisega ei ole siiski olulise mõjuga.

Alusvara kapitaliseerimisega seotud kohustiste kasv muudab ka ettevõtete kohustiste mahtu, mis omakorda toob kaasa mitme olulise finantsuhtarvu märkimisväärse halvenemise. Lühiajaliste kohustiste suurenemine seoses kohustiste lühiajalise osa suurenemisega mõjutab lühiajaliste kohustiste katet, samuti võib eeldada muutusi võlakordajas. Lähtudes ettevõtete oluliselt erinevast bilansimahust on andmed esitatud taas kahe eraldi joonise abil.

Järgnev joonis kajastab Tallinna Kaubamaja AS lühi- ja pikaajaliste kohustiste muutust IFRS 16 rakendamisest tulenevate muudatuste põhjal:

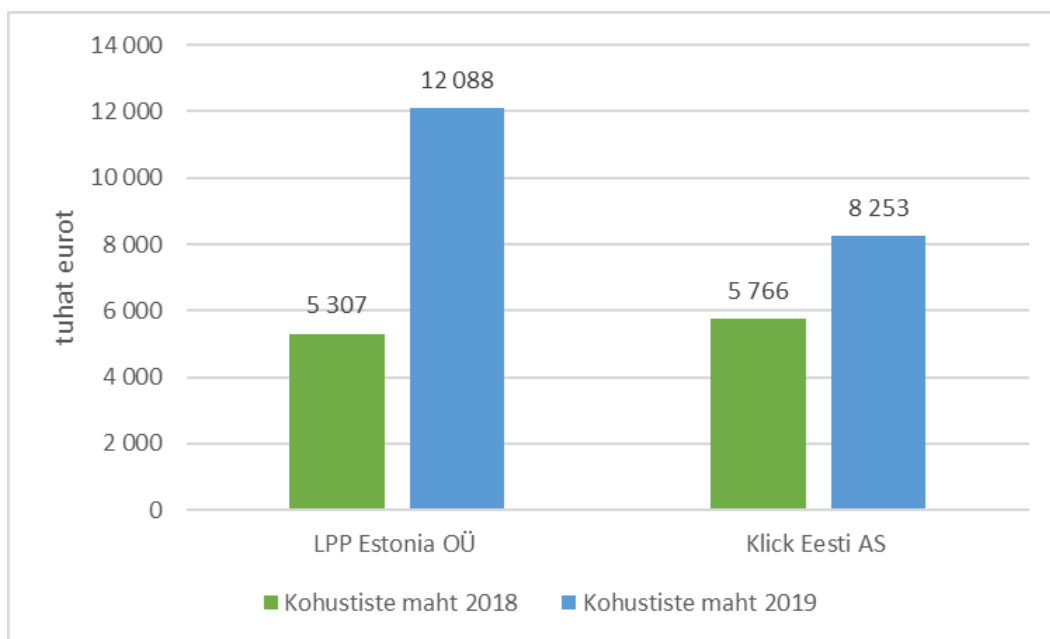


Joonis 6. Tallinna Kaubamaja Grupp AS lühi- ja pikaajaliste kohustiste muutus aastatel 2018–2019

Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Tallinna Kaubamaja Grupp AS lühi- ja pikaajalised kohustised seisuga 31.12.2019 olid 294,5 miljonit eurot. 31.12.2018 oli vastavaks näitajaks 185,46 miljonit eurot, seega IFRS 16 standardi rakendamisest tulenevate muudatuste tõttu on lühi- ja pikaajaliste kohustiste kasv 2019. aastal 58,8%.

Järgnev joonis kajastab LPP Estonia OÜ ja Klick Eesti AS lühi- ja pikaajaliste kohustiste muutust IFRS 16 rakendamises tulenevate muudatuste põhjal:



Joonis 7. LPP Estonia OÜ ja Klick Eesti AS lühi- ja pikaajaliste kohustiste muutus aastatel 2018–2019

Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

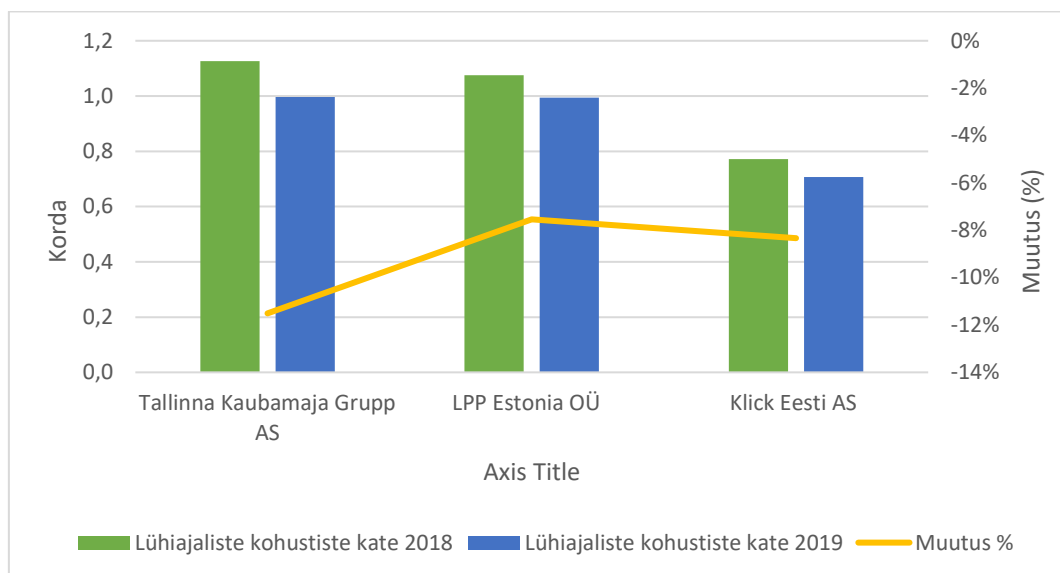
LPP Estonia OÜ kohustiste maht kasvas rendi lühiajaliste ja pikaajaliste kohustiste (vastavalt 2,7 miljonit eurot ja 6,5 miljonit eurot) kapitaliseerimise tulemusel kahe vaadeldava perioodi võrdluses isegi 127,8%, Klick Eesti AS kohustiste suurenemine rendikohustiste kapitaliseerimisel 2,9 miljoni euro väärtuses suurendas kohustiste mahtu 43,1%.

Saadud tulemust hindab töö autor oluliseks, kuna kohustiste kasv uue arvestuspõhimõtte rakendamisel oli kõikidel vaadeldavatel ettevõtetel majandusnäitajaid oluliselt mõjutava suurusega.

IFRS 16 rakendamise tagajärjel suurenevad oluliselt ettevõtte lühiajalised kohustised rendikohustiste lühiajalise osa tõttu ning väheneb lühiajaliste kohustiste kate (Lisa 1, valem 3). Näitaja iseloomustab käibevara ja lühiajaliste kohustiste suhet bilansipäeva seisuga ja annab ülevaate ettevõtte suutlikkusest oma majandusaasta kohustisi täita. Suhtarv erineb tööstusharude lõikes, kuid reeglina peetakse heaks vahemikus 1,5 – 2. Kui kattekordaja on väiksem kui 1, võib (aga ei pruugi) eksisteerida olukord, kus võlad ületavad käibevara ja ettevõttel on raskusi oma lühiajaliste kohustiste täitmisega. Kui ettevõtte pikaajaline perspektiiv on hea, saab lühiajalisi

kohustisi katta ka pikaajaliste ressursside arvelt. Ka liiga suur katekordaja, ehk siis üle 2 ei pruugi olla hea majandustegevuse tunnuseks, sest sellisel juhul eksisteerib võimalus, et ettevõtte ei kasuta oma käibevara piisavalt tõhusalt.

Järgnev joonis kajastab ettevõtete lühiajaliste kohustiste kate muutumist aastatel 2018 – 2019:



Joonis 8. Lühiajaliste kohustiste kate muutus aastatel 2018 – 2019

Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Analüüsist selgub, et juba 2018. aastal iseloomustas kõikide vaadeldavate ettevõtete lühiajaliste kohustiste kate suurusjärgus vahemikus 0,7 kuni 1,1 nõrka positsiooni oma lähiperioodi võlgnevuste tasumisel. Tallinna Kaubamaja Grupp AS käibevara suurenes kahe vaadeldava perioodi võrdluses 3,3% 131,5 miljonilt eurolt 2018. aastal 135,8 miljoni euroni 2019. aastal, kuid lühiajaliste kohustiste suurenemine 16,7% kahe aasta andmete võrdlemisel tõi kaasa lühiajaliste kohustiste katekordaja kukkumise tasemeni 1. Suhtarvu langus 12% ei näita küll veel ettevõtte kriitilist seisut, kuid nõrka maksevõimet iseloomustab see siiski. 61% ettevõtte varade mahust on materiaalne põhivara, mille realiseerimine võib osutuda aeganõudvaks ja ei pruugi olla abivahendiks lühiajaliste kohustiste likvideerimisel.

LPP Estonia OÜ käibevarades olulisi muudatusi ei toimunud, lühiajaliste kohustiste kasv 5,9% tõi kaasa lühiajaliste kohustiste kate vähenemise 8%. Siinkohal tuleb arvesse võtta asjaolu, et rendikohustiste lühiajalise osa kapitaliseerimine 2,7 miljoni euro väärtuses oleks põhjustanud lühiajaliste kohustiste katekordajas suurema muutuse, kuid kuna ettevõtte võlad tarnijatele vähenesid aruandeperioodi jooksul ligikaudu samas suurusjärgus (2,3 miljoni euro võrra), jäi

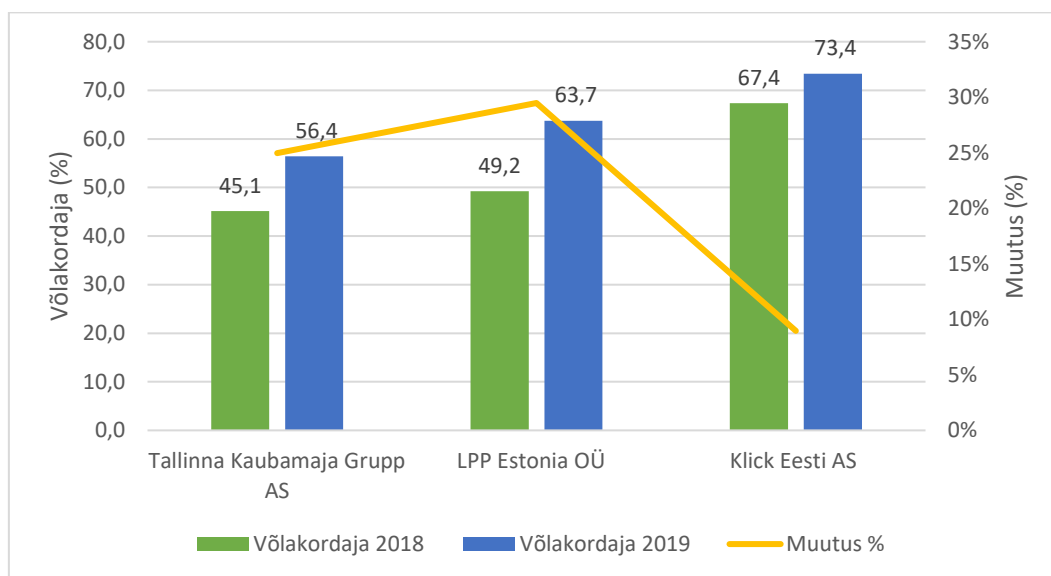
siinkohal rendiarvestuse standardi rakendamise mõju sisuliselt olematuks. Töö autor leiab, et peamiste finantssuhtarvude tõlgendamisel peab nii koostaja kui aruande lugeja omama vajalikku finantskirjaoskust, et arvude tõlgendamisel osata kasutada taustainformatsiooni.

Analüüsist selgub, et ka LPP Estonia OÜ ja Klick Eesti AS lühiajaliste kohustiste kattekordaja ei ulatunud juba enne 2019. aasta arvestuspõhimõtete muudatusi rahuldava tasemeni, kuid rendikohustiste lühiajalise osa kapitaliseerimine halvendas näitajaid veelgi. Ka LPP Estonia OÜ varade mahus on märkimisväärne osakaal materiaalsel põhivaral, mis raskuste tekkimisel ei ole väga kergesti realiseeritavad. Klick Eesti AS varade mahus on materiaalse ja immateriaalse põhivara osakaal 64%, lisaks on immateriaalse põhivara peamine väärtus firmaväärtus, seega ka siinkohal võib hooajaliste makseraskuste likvideerimine varade arvelt osutada keeruliseks.

IFRS 16 rakendumise tagajärjel võib eeldada muutust ka ettevõtte võlakordajas, kuna suurenevad ettevõtte pika- ja lühiajalised kohustised. Võlakordajat arvutatakse lühi- ja pikaajaliste kohustiste ning koguvara suhtarvuna (Lisa 8, valem 4) ja näitaja iseloomustab, kui suur on ettevõtte varade soetamisel olnud võõrvahendite osakaal. Heaks näitajaks loetakse vahemikku 40 – 60%, millest reeglina lähtuvad finantsinstitutsioonid laenuotsuste langetamisel. Võlakordaja tõusmisel üle 70% liigitatakse ettevõtte riskantseks objektiks ja võib tekkida probleeme lisalaenude taotlemisel ning tuleb arvestada kõrgema intressimääraga.

Samas on just eriti väikeettevõtete seas levinud võõrkapitali võimalikult väiksem kaasamine ning loodetakse hakkama saada ennekõike omavahenditega. Väikeettevõtjad ei teadvusta endale et ainult omavahendite kasutamine võib ettevõtte jaoks kõige kulukamaks ning majanduslikult vähemtõhusaimaks osutada. Kuna mahu kasv toimub nii bilansi aktivas alusvara kapitaliseerimisel kui ka passivas rendikohustiste arvelevõtmisel, eeldab töö autor et standardi rakendamine ettevõtete võlakordajates olulist muudatust kaasa ei too.

Järgnev joonis kajastab ettevõtte võlakordaja muutust võrreldavatel perioodidel:



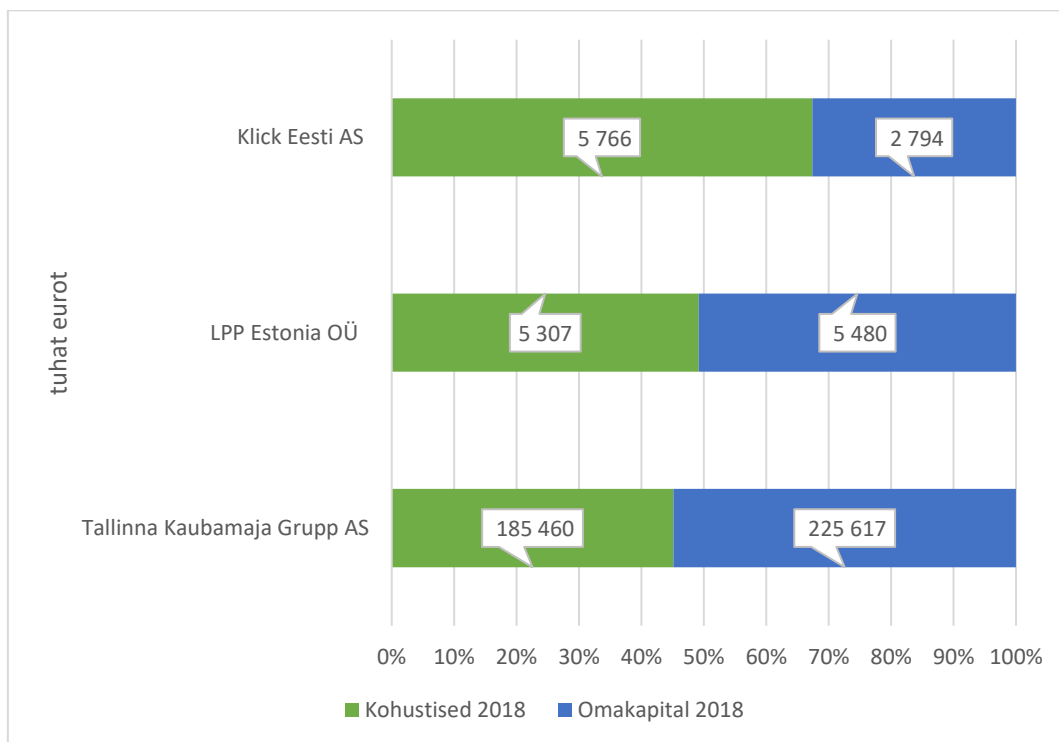
Joonis 9. Võlakordaja muutus aastatel 2018 – 2019

Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Analüüsi tulemus näitab, et kohustiste kasv avaldab mõju ka ettevõtete võlakordajatele. Tallinna Kaubamaja Grupp AS võlakordaja suureneb 45,1% tasemelt 2019. aastal tasemeni 56,4%. Mõlemad näitajad jäävad siiski mõistlikku vahemikku ja iseloomustavad sobivas proportsioonis võõrvahendite kasutamist. LPP Estonia võlakordaja kasvab 29,5% ja ettevõtte võõrvahendite osakaal varade soetamisel on muudatuste järel ligi 64%. Klick Eesti AS võlakordaja aga ületab arvestuspõhimõtete muutuse järel usaldusväärseuse nivoo ja tõustes 73,4%-ni liigitab ettevõtte riskantsesse positsiooni. Tulevaste finantseerimisotsuste korral võib asjaolu ettevõttele kaasa tuua raskuseid laenu taotlemisel ja kõrgema intressimäära.

Muutuse toob IFRS 16 rakendumine kaasa ka nii ettevõtte kohustiste ja omakapitali suhtarvus kui ka kapitalistruktuuris, kuna rendilepingu alusel renditava vara kasutusõigus toob kaasa vara kapitaliseerimise ja samas väärtuses kohustise tekke. Seni lineaarselt kuluks kantud rendikulu on nüüd bilansis kajastatud ja tänu sellele on ettevõttel suurenenud võõrkapitali osakaal. Kohustiste ja omakapitali suhe näitab, mitu rahaühikut võõrkapitali kasutatakse ettevõttes omakapitali kohta (Lisa 1, valem 5).

Järgnev joonis kajastab ettevõtete kohustiste ja omakapitali suhet 2018. aasta bilansipäeva seisuga:



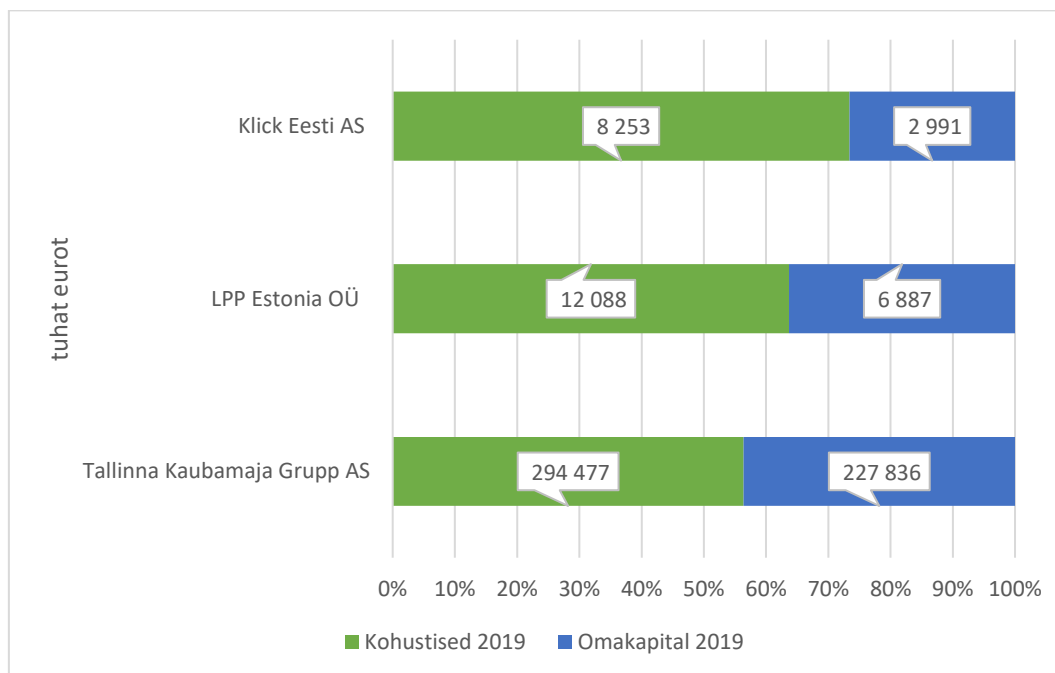
Joonis 10. Kohustiste ja omakapitali suhe 2018

Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Analüüsist selgub, et 2018. aastal oli Tallinna Kaubamaja Grupp AS kohustiste osakaal omakapitalist 82%, LPP Estonia OÜ vastav näitaja oli 97% ning Klick Eesti AS puhul oli juba 2018. aastal kohustiste osakaal omakapitaliga võrreldes 206%

2019. aastal toimunud bilansistruktuuri muudatus seoses rendikohustiste kapitaliseerimisega tõi kaasa suhtarvu olulise muutuse kõikides ettevõtetes, tõstes võõrkapitali suhte omakapitali varasemaga võrreldes oluliselt kõrgemale. Tallinna Kaubamaja Grupp AS võõrkapitali osalus 2019. aasta bilansipäeva seisuga oli uue standardi rakendamise tulemusel omakapitaliga võrreldes 129%, LPP Estonia OÜ puhul oli sama näitaja 176% ning Klick Eesti AS puhul 276%. Analüüs näitab, et Tallinna Kaubamaja Grupp AS kasutab oma majandustegevuses 1,3 rahaühikut võõrkapitali ühe rahaühiku omakapitali kohta, LPP Estonia OÜ vastav näitaja on 1,8 ühikut ja Klick Eesti AS puhul kasutatakse koguni 2,8 ühikut võõrkapitali ühe ühiku omakapitali kohta.

Järgnev joonis kajastab ettevõtete kohustiste ja omakapitali suhet 2019. aasta bilansipäeva seisuga:



Joonis 11. Kohustiste ja omakapitali suhe 2019

Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa8)

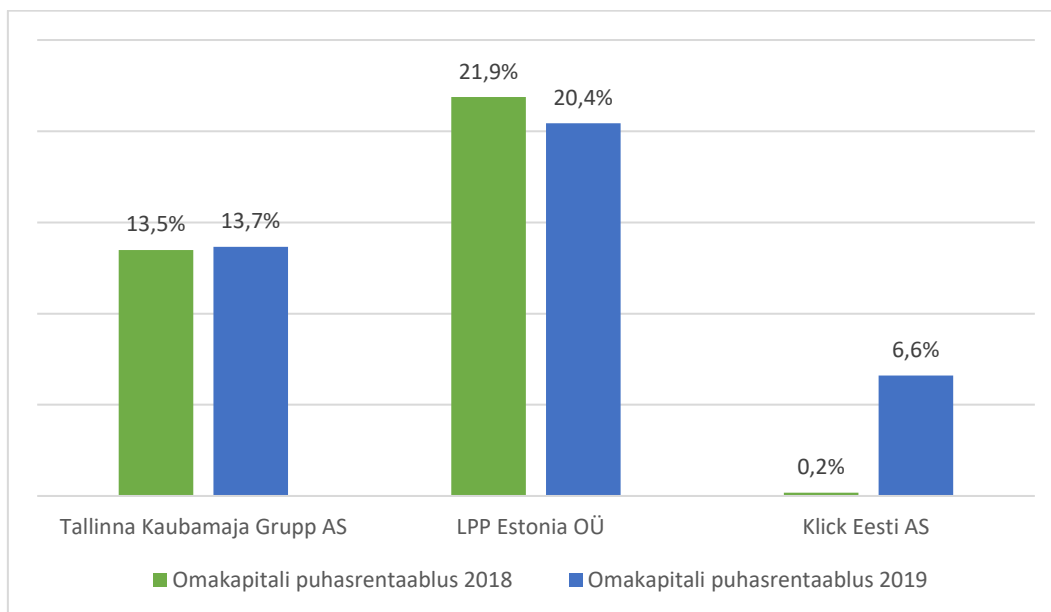
Muudatus toimus ka ettevõtte kapitalisstruktuuris. Soliidseks näitajaks omakapitali osakaalu puhul peetakse 50 – 50. Mida suurem on võõrkapitali osakaal, seda suurema riski võtavad omanikule lisaks ka kreditorid – ettevõtte ebaõnnestumise korral raha tagasi saamise risk võib väikese omakapitali osakaalu olemasolu korral suureneda ning mõjutada laenuotsuste langetamist, kuna varasem suur võõrkapitali osakaal võib täiendava laenuaotluse korral kaasa tuua kõrgema intressimäära ja rangemad kovenandid.

Samas tuleb ettevõttel alati silmas pidada asjaolu, et omakapitali loetakse alati kallimaks rahastusallikaks kui võõrkapitali, seega on oluline investeerimisotsuste langetamisel leida optimaalne lahendus. Ainult omavahenditega hakkamasaamise püüd ei pruugi ettevõttele tagada majanduslikult tõhusat käekäiku. Tallinna Kaubamaja Grupp AS võõrkapitali osakaaluks kujunes 2019. aasta muudatuste põhjal 56%, LPP Estonia OÜ 2019. aasta võõrkapitali osakaal oli bilansipäeva seisuga 64% ja Klick Eesti AS puhul kujunes võõrkapitali osakaaluks 73%, mis annab juba tunnistust suurenenud riskist nii kreditoridele kui ka omanikele.

Kuna IFRS 16 rakendumise tulemusel ei muutu ettevõtte omakapital, võib eeldada, et ei toimu ka erilist muutust omakapitali puhurentaabluse näitajas. Omakapitali tootlus ROE (*Return on Equity*)

näitab ettevõttesse investeeritud omakapitali kasutamise efektiivsust puhaskasumi teenimiseks, ehk siis kui palju kasumit teenib iga ettevõtte omakapitali investeeritud euro (Lisa 1, valem 7). Mõningad muutused toimuvad standardi rakendamisel ettevõtte puhaskasumis seoses intressikulude ja amortisatsiooni rakendamisega, kuid lähtudes ettevõtte majandustegevuse mahust ei tohiks muutus olla olulise mõjuga.

Järgnev joonis kajastab ettevõtte omakapitali puhasrentaabluse muutust aastatel 2018 – 2019:



Joonis 12. Omakapitali puhasrentaablus aastatel 2018 – 2019

Allikas: Majandusaasta aruanded, autori arvutused (lisa 8)

Kinnitusena eeldusele ei toimunud IFRS 16 jõustumise tulemusena erilist muudatust ettevõtete omakapitali puhasrentaabluses, kuna muutused ei mõjuta oluliselt vastavaid arvnäitajaid. Tallinna Kaubamaja Grupp AS omakapitali puhasrentaabluses toimus tõus 1,3% ulatuses, LPP Estonia OÜ puhul langes omakapitali puhasrentaablus 6,5% ning Klick Eesti AS omakapitali puhasrentaabluse tõus ei ole adekvaatne 2018. aasta põhimõtteliselt puuduva puhaskasumi tõttu.

2.5 Tulemused ja järeldused

Töö autor vaatles seoses IFRS 16 standardi rakendamisega kaasnenud muutusi Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtete peamiste finantsnäitajate kujunemisel ja toob järgnevalt välja olulisemad muutused ettevõtete finantsaruannetes ja peamistes finantsnäitajates.

Analüüsi koostamise eelduseks oli, et IFRS 16 rakendamine mõjutab ennekõike ettevõtete varade ja kohustiste kasvu seoses alusvara ning sellega kaasnevate kohustiste kapitaliseerimisega, tuues endaga kaasa varade puhasrentaabluse languse (Fafatas & Fischer, 2016). Vaadeldes ettevõtete finantsaruannetes toimunud muutusi järeltab autor, et eeldus leidis kinnitust. Varade maht kasvas uue standardi rakendamise tõttu oluliselt, millele järgnes varade puhasrentaabluse langus ligi 30%. Varade puhasrentaabluse kui ühe arvestatavama majandustegevuse tõhususe finantsmõõdiku, mille alusel hinnatakse, kui palju kasumit teenib iga varasse paigutatud euro, langus on ettevõtete jaoks väga oluline näitaja, kuna selle taset arvestavad nii pangad täiendavate laenuotsuste langetamisel kui ka uued võimalikud investorid. Langustrend ei anna kinnitust ettevõtete finantspositsiooni tugevnemisest. Negatiivne muutus võib ettevõttele kaasa tuua täiendavate laenude taotlemisel kitsendavamad tingimused ning lisakovenantide (lepingujärgsed lisatingimused kokkulepitud näitajate täitmise osas) tekke laenulepingutesse. Kinnitust leidis ka eeldus, et rendipindade abil genereeritav müügitulu ja selle põhjal moodustuv kasum arvestuspõhimõtte muutuse tagajärjel ei pruugi oluliselt suurened. Puhaskasumi kasv jäi varade mahu kasvust oluliselt väiksemaks.

Varade kasv tõi kaasa ka eeldatud languse ettevõtete varade käibesageduses. Ka siinkohal kehtib reegel, et mida suurem on näitaja, seda tõhusam on ettevõtte majandustegevus. Uue standardi rakendamise tagajärjel saab täheldada ka varade käibesageduse põhjal ettevõtete finantspositsiooni halvenemist.

Kinnitust sai eeldus, et väga olulise muutuse tõi uue standardi rakendamine kaasa ettevõtete kohustiste kasvus, mis ainuüksi rendilepingute alusel kapitaliseeritava vara ja sellega kaasnevate kohustiste arvelevõtmise tagajärjel suurenesid isegi kuni 127%. Varasemate uurimuste põhjal eeldati, et kohustiste kasv toob kaasa kaasa lühiajaliste kohustiste kate halvenemise (Bennett & Bradbury, 2003). Analüüs näitas, et kuna mõju lühiajaliste kohustiste osas oli väiksem, ei muutunud ka lühiajaliste kohustiste kate oluliselt. Samas – võttes arvesse, et näitaja jäi kõikidel vaadeldavatel ettevõtetel juba ka 2018. aasta finantsaruannete põhjal minimaalse nõutava väärtuse tasemele, võib ettevõtetel, arvestades asjaolu, et varadest suure osa moodustab materiaalne ja immateriaalne põhivara, tekkida raskusi oma lühiajaliste kohustiste katmisel. Asjaolu peaks ettevaatlikuks tegema ennekõike tarnijaid ja muid esmaste teenuste osutajaid.

Kinnitust leidis ka eeldus, et kohustiste kasv toob kaasa ettevõtete võlakordaja suurenemise, kuna suurenes võõrvahendite osakaal. Võlakordaja kasv ligi 30% viis ettevõtete vastavad näitajad

usaldusväärst iseloomustava vahemiku ülemise nivoo lähedusse. Seega ka antud finantsmõõdiku muutus iseloomustas ettevõtete finantspositsiooni halvenemist. Kohustiste kasv mõjutas ka kohustiste ja omakapitali suhet ning kapitali struktuuri. Oluliselt suurenenud võõrkapitali osakaal seab ettevõtted riskantsemasse positsiooni nii tulevaste investorite kui ka tulevaste välisrahastajate silmis, sest suureneb oluliselt risk oma ettevõtetesse paigutatud vahenditest ilma jääda, kui peaksid tekkima ebaõnnestumised majandustegevuses.

Varasemad uurimused on jõudnud seisukohale, et IFRS 16 rakendamine ei avalda olulist mõju ettevõtte omakapitali puhasrentaablusele (Nuryani, Heng, & Juleista, 2015). Teostatud analüüsi tulemus kinnitab väidet. Ettevõtete omakapitali puhasrentaablus jäi sisuliselt samaks, kuna uue standardi rakendamine ei põhjusta olulisi muudatusi omakapitalis.

Eeldati, et IFRS 16 rakendamine avaldab mõju ka kasumiaruandele. Kasumiaruande suurem muutus toimub ennekõike rendiperioodi algusaastatel lisanduvate intressi- ja amortisatsioonikulude arvelt (Kannistu, 2019). Lisades 8 – 10 toodud vaadeldavate ettevõtete kasumiaruannete põhjal selgub, et vara kasutusõiguse rakendamine suurendas oluliselt ettevõtete 2019. aasta amortisatsioonikulusid, mis 2018. aasta andmetega võrreldes suurenesid vahemikus 130% – 400%.

Samuti suurenesid oluliselt ettevõtete vaadeldava perioodi finantskulud võrreldes eelmise perioodiga seoses intressikuluga rendilepingutest.

Varasemate teooriate põhjal eeldati, et uue standardi rakendamisel halvenevad mitmed ettevõtete peamised finantsnäitajad. Analüüside tulemused näitavad, et muutus ettevõtete finantspositsioonis kinnitab varasemaid eeldusi.

Standardi rakendamise eesmärk oli bilansiväliste rahastuste selgem ja arusaadavam käsitus ettevõtete finantsaruannetes. Aruannete tarbijatele on aruannetest saadav informatsioon muudatuste järel detailsem ja laiapõhjalisem, kuna on avalikustatud ettevõtete tegelikud varad ja kohustised. Samas leiab töö autor läbiviidud analüüside tulemustele toetudes, et ettevõtete finantspositsioon võrreldes varasemate aruandlusperioodidega on muutunud nõrgemaks ja võimalike uute investorite ning rahastajate jaoks riskantsemaks.

Selleks, et hinnata uue standardi rakendamisega seotud ettevõttesisesid tööalaseid muudatusi ja kaasnevaid lisakulusid, viis töö autor kvalitatiiivse uuringuna läbi intervjuud ettevõtete esindajaga, mis hetkeolukorda arvesse võttes toimusid e – kirja teel. Ettevõtete esindajatelt saadud fenomenoloogilisest tagasisidest selgus, et standardi rakendamine tõi kaasa olulise ajakulu standardi olemuse selgitamisel ning rakendamisel kõikide asjakohaste lepingute puhul. Tekkis ka otseseid materiaalseid lisakulusid nii personali koolitamise kui ka tarkvaraprogrammide ümberkujundamise osas. Oli vaja teostada ka töömahukad muudatused vahe- ja aastaaruannetes, millega kaasnes täiendavate selgituste jagamise vajadus investoritele ja teistele aruannete lugejatele. Selgus, et ka ettevõtete aruannete koostamine on muutunud keerulisemaks, aeganõudvamaks ning ressursimahukamaks, sest rentide käsitlemine lähtuvalt rendilepingute erisustest, kas on tegemist ainult fikseeritud rendiga või lisandub ka käibepõhine rent, nõuab varasemast detailsemat ning töömahukat arvestust.

Küsitlusele vastanud ettevõtete esindajate sõnul ei arvestatud standardi kasutuselevõttuga seotud otseseid kulusid kapitaliseeritava alusvara hulka põhjendusega, et otsesed materiaalsed kulud olid seotud ennekõike ettevõttesiseste tööjõukuludega ja juba ennegi õhukese organisatsiooni puhul oleks vastav arvepidamine veelgi ressursse koormanud. Ka selgus intervjuudest, et IFRS 16 standardi rakendamisega kaasnev keerukaim probleem, kuidas käituda üürilepingute kajastamise korral käibepõhiste rentidega, on lahendatud ainult fikseeritud rendisummade kapitaliseerimise mudeliga. Juhul, kui rendilepingutes toimub olulisi muudatusi nagu näiteks üürivabastused eriolukordade kehtestamise tõttu, korrigeeritakse alusvara väärtust ja sellega kaasnevad kohustised viiakse vastavusse tegelike maksetega. Kõiki tagantjärele tehtavaid muudatusi kajastatakse finantstuluna, etteulatuvate muudatuste korral tehakse IFRS arvestuses ümberarvestus.

Intervjuudest selgus ka, et ettevõttel, kes on rahvusvahelise kontserni tütarettevõtte, läks uue standardi juurutamine nii koolituse kui ka tarkvarauuenduste seisukohast valutumalt, kuna tugi emaettevõtte näol oli olemas nii lepingute tõlgendamisel kui ka juhendite läbitöötamisel.

Kokkuvõtvalt oli ettevõtete hinnang uue standardi rakendamisele oma finantsaruannetes mõõdukalt skeptiline. Aruannete koostamise seisukohast ei peetud standardi rakendamist põhjendatuks ja kasulikuks, vaid pigem ressursimahukaks, aruannete lugejates segadusttekitavaks ja seetõttu ebavajalikuks ning põhjendamatuks. Suurte lepingute hulga puhul tekitab probleeme arvestuspõhimõtete keerukus ja lisakontrolli ning ümberarvestamiste vajadus. Täpsema hinnangu andmisest loobuti põhjendusega, et standardi jõustumisest on möödunud liiga vähe aega ja vaja

oleks läbida rohkem majandusperioode, et saada finantsnäitajate hindamiseks adekvaatsemat informatsiooni. Postiivse küljena toodi välja suurema bilansimahu ja EBITDA kajastamise võimalust.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk oli selgitada välja, kas 01.01.2019 jõustunud finantsarvestuse standardi IFRS 16 „Rendid“ rakendamine mõjutas Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtete finantsaruandeid ja peamisi suhtarve. Lisaks sooviti saada ülevaadet Eesti jaekaubanduse valdkonna ettevõtete arvestuspõhimõtetest ning saada ettevõtete esindajatelt tagasisidet uue standardi rakendamisega kaasnenud muudatustest ja probleemidest.

Magistritöös otsiti vastuseid alljärgnevatele uurimisküsimustele:

1. Kui suur osa Eesti jaekaubanduse valdkonnas tegutsevatest ettevõtetest, kes teostavad oma majandustegevust kaubanduspindade rentimise teel, lähtuvad majandusaasta aruande koostamisel IFRS standarditest?
2. Kas IFRS 16 jõustumine 2019. aastal põhjustas vaadeldavate ettevõtete finantsnäitajates olulisi muutusi võrreldes varasema aruandlusperioodiga?
3. Milline on ettevõtete esindajate hinnang standardi kasutuselevõtmisega seonduvatele muudatustele?

Esimese uurimisküsimuse lahendamiseks Äriregistrist tellitud andmete põhjal koostatud analüüs näitas, et endiselt koostatakse valdavalt Eesti finantsaruandluse standardil põhinevaid aruanded ja vaid marginaalne osa ettevõtetest on vabatahtlikult IFRS standardite arvestuspõhimõtted kasutusele võtnud. Kuna arvestuspõhimõtete muutus toob kaasa ressursi- ja ajamahuka korrigeerimisvajaduse ka eelmiste majandusperioodide andmete osas, lisaks eeldab rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kasutuselevõtt spetsiifilisi teadmisi standardites sätestatud reeglites orienteerumiseks, ei ole Eesti ettevõtted vähemalt jaekaubanduse valdkonna puhul alid muudatusi tegema ja rahvusvahelisele arvestustasandile üle minema. Töö autor usub, et vastava teadmise võib suure tõenäosusega projitseerida ka muudes majandusharudes tegutsevate Eesti ettevõtete finantsaruannetele.

Et saada vastust teisele peamisele uurimisküsimusele, kas IFRS 16 reaalne jõustumine on põhjutanud vaadeldavate ettevõtete finantsnäitajates olulisi muutusi varasema majandustegevuse perioodiga võrreldes, analüüsiti valitud ettevõtete erinevaid finantssuhtarve ning jõuti järeldusele, et standardi rakendamise tulemusel halvenesid suuremal või vähemal määral kõik olulised kasumlikkuse ning likviiduse näitajad ning ettevõtete finantspositsioon muutus võimalike uute investorite ja rahastajate silmis riskantsemaks. Tulemused olid varasemate avaldatud uurimustega võrreldes ootuspärases dünaamikas ning kinnitasid eelnevaid seisukohti.

Et saada vastust kolmandale uurimisküsimusele ja tuua välja uue standardi rakendamisega kaasnenud eelised ja puudused finantsaruannete koostajate vaatenurgast, viidi läbi intervjuud vaadeldavate ettevõtete esindajatega. Intervjuude põhjal selgus, et hinnang uue standardi rakendamisele oma finantsaruannetes on intervjuude põhjal pigem skeptiline ja äraootav. Aruannete koostamise seisukohast ei peetud standardi rakendamist põhjendatuks ja kasulikuks, vaid pigem ressursimahukas, aruannete lugejates segadusttekitavaks ja seetõttu ebavajalikuks ning põhjendamatuks. Ka oldi arvamusel, et standardi rakendamisest on möödunud liiga vähe aega, et anda üksikasjalikku hinnangut standardi jõustumise eelistele ja puudustele. Positiivse küljena toodi välja suurema bilansimahu ja EBITDA kajastamise võimalust.

Töö autor jõudis järeldusele, et kuigi IFRS 16 standard oli kaua väljatöötamisel, pikalt oodatud ja eelduste kohaselt peaks ühtlustama arvestuste meetoodikaid, muutes nii aruannete koostamise kui ka lugemise läbipaistvamaks, selgemaks ja üheselt mõistetavamaks, on reaalsus veidi teine. Standardi rakendamine kujuneb aja- ja ressursimahukas, toob ettevõtetele nende hinnangul kaasa põhjendamatu lisakulutusi ning täiendavaid selgituskohustusi aruannete lugejatele ning senistele ja tulevastele investoritele, samuti rahastajatele. Keerulisemaks muudab standardi rakendamise ka käibepõhise üüri olemasolu rendilepingutes – vaadeldud ettevõtetes kajastatakse kapitaliseerituna ainult rendisummade fikseeritud osad ja võimaliku tulevikus lisanduva käibepõhise rendi osas tuleb endiselt teostada eraldi arvestust. Ka suured kõikumised tavapärasel majandustegevuses nagu on tänane üleilmne Covid-19 pandeemia olukord, võib tuua ettevõtetele kaasa alusvara mitmekordse ümberarvestamise vajaduse juhul, kui pikad perioodid rendivabastusi seoses eriolukordade kehtestamisega muudavad alusvara väärtust.

Standardi rakendamise positiivse argumendina leiab töö autor, et ühekordse ümberklassifitseerimise ning ümberarvestuse järel peaks ettevõtetel olema selge mudel rendiarvestuste kajastamisel ja tulevikus puudub vajadus arutleda iga uue rendilepingu sõlmimisel

tema majandusliku sisu üle, mis omakorda tooks kaasa lisanduva aja- ja ressursikulu. Peaks kaduma ka võimalus, et sarnased rendilepingud võivad olla erinevates andmebaasides erinevalt kajastatud. Ettevõtete maine rahvusvahelisel tasandil peaks järgnevatel majandusperioodidel paranema, kuna finantsseisundi aruanne kajastab ettevõtte renditegevust adekvaatsemalt ja läbipaistvamalt, samuti ei esine tulevikus enam finantsuhtarvude kõikumist seoses arvestuspõhimõtete muutmisega, kuna võrdlusperioodid on samade reeglite järgi kajastatud.

Läbiviidud analüüside põhjal järeltab töö autor, et ettevõtetel oleks vajalik rendisuhtesse astumisel kaaluda, kui pikaks perioodiks lepingud sõlmitakse ja kas lepingusse vormistatakse rendilepingu pikendamise optioon. Täiendava lepinguperioodi lisamine toob kaasa suuremad muutused rentniku finantsseisundi aruandes ja halvendab kõiki peamisi finantsuhtarve. Kui on tegemist uude müügi regiooni sisenemisega ja prognoosi müügikäivetele on lepingu sõlmimise faasis keeruline teha, tasuks kaaluda rendilepingutesse käibepõhise rendi suuremat osakaalu lisamist, et mitte liiga suurt alusvara ja kohustisi esialgselt arvele võtta.

SUMMARY

DIFFERENCES IN THE RECOGNITION OF LEASES IN THE ESTONIAN RETAIL SECTOR DUE TO THE ENACTMENT OF IFRS 16 AND THE IMPACT OF THE AMENDMENTS ON KEY FINANCIAL INDICATORS

Eha Sadrak

The purpose of this master thesis was to identify whether the implementation of the new financial accounting standard IFRS 16 “Leases”, which is applicable to annual reporting periods starting from 01.01.2019, affected the financial statements and key financial indicators of Estonian retail sector companies.

As the first purpose of the thesis in comparison IFRS 16 with IAS 17, the author brought out the objective, scope, structure, definitions, main principles, basis of accounting and disclosure requirements of IAS 17 and IFRS 16.

As the second purpose of the research the author of this master thesis compiled an overview of the participation of Estonian retail sector companies that base their financial statements on The International Financial Reporting Standards (IFRS) and the participation of the companies that base their reporting on Estonian Financial Reporting Standards (EFS).

Based on earlier assumption, the expectation of this master thesis was that the implementation of the new standard affected both the key financial indicators of the companies and the financial statements. The formation of the right-of-use assets according to the long-term leases led lessees to the commitment to capitalize the underlying asset and the associated lease liability in the company's balance sheet. This was a major change in the financial statements after the enactment of the new standard, which affected the company's statement of financial position, income statement and cash flow statement.

The master thesis analyzed the changes in the key financial indicators due to the enactment of the new standard. The completed analysis presented that the changes of accounting principles directly affected the financial indicators of corporate profitability. A downward trend was observed.

As the application of the new standard did not bring any significant changes from the lessor's point of view, the master thesis was prepared only based on the lessee's financial statements.

An analysis of the selected companies financial statements revealed that applying IFRS 16 directly affected the growth of company assets and liabilities due to the capitalization of right-of-use assets and related liabilities. The assumption was confirmed that the implementation of the new standard brought out a quite significant change in the growth of liabilities for companies.

Main conclusion made by the author is that the implementation of the new standard has led to a deterioration in a most of key financial indicators for companies. The purpose of implementing the standard was to provide a clearer and more comprehensible treatment of off-balance sheet financing in companies financial statements. After the changes, the information obtained from the reports will be more detailed and comprehensive for the users of the reports, as the actual assets and liabilities of the companies have been disclosed. At the same time, based on the results of the analyzes, the author found that the financial position of companies became weaker and riskier for potential new investors and financiers compared to previous reporting periods.

The positive argument of the implementation of the new standard is that after a one-time reclassification and recalculation, companies should have a clear model for recognizing lease calculations, and in future there is no need to discuss the economic content of each new lease, which would lead to additional time and resources. The possibility that similar leases may be reflected differently in different databases should also be eliminated. The reputation of companies at the international level should improve in the following economic periods, as the statement of financial position reflects the company's leasing activities more adequately and transparently, and there will be no fluctuations in financial ratios in the future due to changes in accounting policies.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

- Alver, J., & Reinberg, L. (2002). *Juhtimisarvestus*. Tallinn: Kirjastus Deebet.
- Arengu, M. M. (30. 03 2021. a.). *Audiitorkogu*. Allikas: <https://www.auditorkogu.ee/est/news.eestis-ifs-i-aruandeid-koostavate-ettevotete-kasumlikkus-vaheneb-lahiajal>
- AS Klick Eesti *Majandusaasta aruanded* 2018-2019.
- AS Tallinna Kaubamaja Grupp *Majandusaasta aruanded* 2018-2019
- Baastad, M. S., & Aslaksen, A. B. (2017). *IFRS 16 leases and its effects on management compensation systems in the Norwegian retail industry*. Oslo: (Magistritöö). BI Norwegian Business School.
- Barker, R. T. (2018). Gaps in the IFRS Conceptual Framework. *Accounting in Europe*, 153-166.
- Bennett, B. K., & Bradbury, M. E. (2003). Capitalizing Non-cancelable Operating Leases. *Journal of International Financial Management and Accounting*, 101-114.
- Briggs, J. B. (2017). Variable Lease Payments. *CPA Journal Vol. 87 No. 2*, 38-45.
- Cornaggia, K. J., Franzen, L., & Simin, T. T. (2013). Bringing leased assets onto the balance sheet. *Journal of Corporate Finance*, 345-360.
- Duke, J. C., Hsieh, S.-J., & Su, Y. (2009). Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era. *Advances in Accounting, incorporating Advances in International Accounting*, 28-39.
- Euroopa Komisjoni määrus (EÜ) nr 1126/2008, 3. november 2008, millega võetakse vastu teatavad rahvusvahelised raamatupidamisstandardid kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002, lk 1-481.
- Euroopa Komisjoni määrus (EL) 2017/1986, 31. oktoober 2017, millega muudetakse määrust (EÜ) nr 1126/2008 (millega võetakse vastu teatavad rahvusvahelised raamatupidamisstandardid kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002) seoses rahvusvahelise finantsaruandlusstandardiga 16, ELT L 291, 9.11.2017, lk 1-62.
- Fafatas, S., & Fischer, D. (2016). The Effect of the New Lease Accounting Rules on Profitability Analysis in the Retail Industry. *The Journal of Corporate Accounting & Finance*, 19-31.
- Financial Accounting Standards Board/ International Accounting Standards Board. Lease - Joint Project of the FASB and IASB*. (20. 09 2020. a.). Allikas: <http://www.fasb.org>

- Fitó, M. A. (2013). Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. *Spanish Journal of Finance and Accounting/ Revista Española de Financiación Y Contabilidad Vol 42, No159*, 341-369.
- Giner, B., & Pardo, F. (15. 10 2020. a.). *The Value Relevance of Operating Lease Liabilities: Economic Effects of IFRS 16*. Allikas: Wiley Online Library: <https://onlinelibrary.wiley.com/>
- Graham, R. C., & Lin, K. C. (2018). How will the new lease accounting standard affect the relevance of lease asset accounting? *Advances in Accounting*, 83-95.
- Greener, S. (25. 04 2021. a.). *Business Research Methods*. Allikas: <http://web.ftvs.cuni.cz/hendl/metodologie/introduction-to-research-methods.pdf>.
- Hsieh, S.-J., & Su, Y. (2015). The economic implications of the earnings impact from lease capitalization. *Advances in Accounting, incorporating Advances in International Accounting*, 42-54.
- IAS 17 - Leases. (15. 10 2020. a.). Allikas: Deloitte Global Services Limited: <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>
- IFRS 16 Leases. (20. 09 2020. a.). Allikas: ifrs.org: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/>
- Imhoff Jr, E. A. (1997). Operating leases: Income effects of constructive capitalization. *Accounting Horizons, Vol. 11, No. 2*, 12–32.
- Jewell, J. J. (2012). What is your ROA? An investigation of the many formulars for calculating return on assets. *Academy of Educational Leadership Journal, 15 (Special Issue)*, 79-91.
- Joubert, M., Garvie, L., & Parle, G. (2017). Implications of the New Accounting Standard for Leases AASB 16 (IFRS 16) with the Inclusion of Operating Leases in the Balance Sheet. *Journal of New Business Ideas & Trends Volume 15, Issue 2*, 1-11.
- Kadochnikova, A. G. (2020). Features and main problems of application IFRS 16 "Leases". *Managerial Challenges of the Contemporary Society*, 95-98.
- Kannistu, S. (16.01.2019) *IFRS 16 rendiarvestus* (02. 02 2021. a.). Allikas: Raamatupidaja.ee: <https://www.raamatupidaja.ee/uudised/2019/01/16/ifrs-16-rendiarvestus>
- Kannistu, S. (28.05.2020) *COVID - 19 tingitud rendisoodustuste kajastamine IFRS aruannetes* (02. 04 2021. a.). Allikas: <https://www.rup.ee/uudised/maksud-ja-raamatupidamine/covid-19-tingitud-rendisoodustuste-kajastamine-ifrs-aruannetes>
- Kidron, A. (2008). *Uurija käsiraamat*. Tallinn: Kirjastus Mondo.
- Kieso, D. E. (2011). *Intermediate accounting, volume 2. IFRS*. ed. Hoboken: John Wiley & Sons.
- Kints, R., & Spoor, L. L. (2019). Leases on balance, a level playing field? *Advances in Accounting* 44, 3-9.

- Laherand, M. L. (2012). *Kvalitatiivne uurimisviis*. Tallinn: Kirjastus Sulesepp.
- Morales-Díaz, J., & Zamora-Ramírez, C. (2018). Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. *Accounting in Europe, Vol. 15*, 105-133.
- Nuryani, N., Heng, T. T., & Juleista, N. (2015). Capitalization of Operating Lease and Its Impact on Firm's Financial Ratios. *Procedia - Social and Behavioral Sciences 211*, 268-276.
- OÜ LPP Estonia *Majandusaasta aruanded 2018-2019*.
- Sacarin, M. (2017). IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators. *Audit Financiar, vol. 15, Issue 1*, 114-122.
- Saunders, M. N. (2012). *Research methods for business students, (6th ed.)*. Essex, England: Pearson Education.
- Secinaro, S. B. (2020). Relevance in the Application of IFRS 16 for Financial Statements: Empirical Evidence the Impact of the Financial Method in SMEs. *Chinese Business Review Vol. 19*, 1-15.
- Segal, M., & Naik, G. (2019). The expected impact of the implementation of International Financial Reporting Standard (IFRS) 16 – Leases . *Journal of Economic and Financial Sciences*, 1-12.
- Sloog, U. (03. 07 2008. a.). *Milline on finantsuhtarvude roll...2. osa*. Allikas: Raamatupidamise praktik: <https://www.raamatupidaja.ee/uudised/milline-on-finantsuhtarvude-roll-2-osa>
- SME IFRS Väike- ja keskmise suurusega ettevõtete rahvusvaheline finantsaruandlusstandard (IFRS). Rahandusministeerium, lk 1-176.
- Somov, V. (2021). *Äriregister*.
- Statistikaamet. (22. 03 2021. a.). *Rahandussuhtarvud 1995-2004*. Allikas: Rahandussuhtarvud 1995-2004: <file:///C:/Users/eha.sadrak/Downloads/okRahandussuhtarvud%201995-2004.pdf>
- Zhang, N. (2018). Leasing, legal environments, and growth: evidence from 76 countries. *Journal of Economics and Finance 42*, 746-764.
- Tallinna Kaubamaja Grupp. (20. 02 2021. a.). Allikas: Tallinna Kaubamaja Grupp: <https://www.tkmgroup.ee/investor/tallinna-kaubamaja-grupp>
- Tearu, A., & Krumm, E. (2005). *Ettevõtte finantsjuhtimine*. Tallinn: Kirjastus Pegasus.
- Tudor, L.-A. (2018). The Advantages that IFRS 16 Brings to the Economic Environment. *Ovidius University Annals: Economic Sciences Series, Vol. 18, No. 1*, 510-513.

LISAD

Lisa 1. Valemid

$$\text{Vara puhasrentaablus (ROA) } x = \frac{a}{b} \quad (1)$$

kus

x – vara puhasrentaablus

a – puhaskasum

b – keskmine vara

$$\text{Vara käibesagedus } x = \frac{a}{b} \quad (2)$$

kus

x – vara käibesagedus

a – müügitulu

b – keskmine vara

$$\text{Lühiajaliste kohustiste kate } x = \frac{a}{b} \quad (3)$$

kus

x – lühiajaliste kohustiste kate

a – käibevara

b – lühiajalised kohustised

$$\text{Võlakordaja } x = \frac{(a+b)}{c} \quad (4)$$

kus

x – võlakordaja

a – lühiajalised kohustised

b – pikaajalised kohustised

c – koguvara

$$\text{Kohustiste ja omakapitali suhe } x = \frac{a}{b} \quad (5)$$

kus

x – kohustiste ja omakapitali suhe

a – kohustised

b – omakapital

$$\text{Käibe ärirentaablus } x = \frac{a}{b} \quad (6)$$

kus

x – käibe ärirentaablus

a – ärikasum

b – müügitulu

$$\text{Omakapitali tootlus (ROE) } x = \frac{a}{b} \quad (7)$$

kus

x – omakapitali tootlus

a – puhaskasum, b – omakapital

Lisa 2. Intervjuu Tallinna Kaubamaja Grupp AS esindajaga

- 1. Kas IFRS 16 standardile üleminek tõi ettevõttele finantsaruandluse koostamisel kaasa palju muudatusi personali koolitamise, tarkvarauuenduste või muude oluliste tegurite seisukohast?**

Jah, IFRS 16 standardile üleminek tõi kaasa olulise ajakulu standardi olemuse selgitamiseks ning selle rakendamiseks kõigi asjakohaste lepingute puhul. Vaja oli koolitada arvestuspersonali, koostada rendiarvestuse mudelid ning seadistada ERP. Samuti tuli sisse viia muudatused vahe- ja aastaaruandesse, mida omakorda tuli selgitada investoritele ja muudele aruande lugejatele.

- 2. Kas arvestasite otsesed muudatuste kulud kapitaliseeritava alusvara maksumuse hulka?**

Muudatuste kulud puudutasid kõige rohkem ettevõttesisest tööjõukulu ning neid me ei kapitaliseerinud põhiliselt seetõttu, et meil on väga õhuke organisatsioon ning vastav arvepidamine oleks omakorda veelgi koormanud ressursi.

- 3. Kui eelmise küsimuse vastus oli jah, siis kas jagasite kulud proportsionaalselt rendilepingute vahel?**

-

- 4. Kuidas kajastate alusvara arvestust käibepõhise üüri arvestuse puhul (rendipinna rent on teatav protsent käibest, kuid mitte vähem kui minimaalne fikseeritud üür)?**

Käibepõhist üüri meie puhul ei ole. Arvestuses on vaid fikseeritud üürisummad.

- 5. Kuidas korrigeerite rendisuhte jooksul tekkivaid olulisi muudatusi alusvara arvestuses nagu on eriolukordadest tingitud rendikohustuse vabastus erinevatel perioodidel (Covid-19 pandeemia)?**

Sellisel juhul korrigeeriti rendilepingut vastavusse tegelike maksetega.

- 6. Kas peate IFRS 16 jõustumist ettevõtte finantsaruande koostamise seisukohast pigem põhjendatud ja kasulikuks või hoopis aja- ja ressursikulukaks muudatuseks?**

Peame seda kindlasti oluliselt ressursikulukaks, aruannete lugejates segadust tekitavaks ja seetõttu põhjendamatuks.

Lisa 3. Intervjuu LPP Estonia OÜ esindajaga

- 1. Kas IFRS 16 standardile üleminek tõi ettevõttele finantsaruandluse koostamisel kaasa palju muudatusi personali koolitamise, tarkvarauuenduste või muude oluliste tegurite seisukohast?**

Kuna oleme rahvusvahelise kontserni osa, siis koolitus ja tarkvara on kontserni emaettevõtte poolt. Samuti vajadusel tugi lepingute tõlgendamise osas ja peamised juhendid kajastamiste kohta.

- 2. Kas arvestasite otsesed muudatuste kulud kapitaliseeritava alusvara maksumuse hulka?**

Ei

- 3. Kui eelmise küsimuse vastus oli jah, siis kas jagasite kulud proportsionaalselt rendilepingute vahel?**

-

- 4. Kuidas kajastate alusvara arvestust käibepõhise üüri arvestuse puhul (rendipinna rent on teatav protsent käibest, kuid mitte vähem kui minimaalne fikseeritud üür)?**

Miinumumäär on kajastatud IFRS16 kohaselt. Seda ületav käiberent läheb kulusse.

- 5. Kuidas korrigeerite rendisuhte jooksul tekkivaid olulisi muudatusi alusvara arvestuses nagu on eriolukordadest tingitud rendikohustuse vabastus erinevatel perioodidel (Covid-19 pandeemia)?**

Erinevaid muudatusi kajastasime vastavalt muudatusele individuaalselt.

Kõik tagantjärgi tehtud muudatused kajastasime finantstuluna, etteulatuvate muudatuste korral tegime IFRS16 arvestuses ümberarvestuse.

- 6. Kas peate IFRS 16 jõustumist ettevõtte finantsaruande koostamise seisukohast pigem põhjendatud ja kasulikuks või hoopis aja- ja ressursikulukaks muudatuseks?**

Täpsema kasulikkuse/mõttetuse osas annab selguse aeg, aga arvestades arvestuspõhimõtte keerukust ja vajadust lisakontrollideks-ümberarvestusteks, siis kindlasti on see, eriti suure lepingute hulga puhul, väga ressursimahukas ja kulukas. Lisaks ei ole otseselt võrreldav periood enne IFRS16 kasutuselevõttu ja selle kasutusel oleku aeg, sest kulud on erinevad ja kajastatakse teisiti.

Lisa 4. Intervjuu Klick Eesti AS esindajaga

- 1. Kas IFRS 16 standardile üleminek tõi ettevõttele finantsaruandluse koostamisel kaasa palju muudatusi personali koolitamise, tarkvarauuenduste või muude oluliste tegurite seisukohast?**

Personali koolitamist ei teinud rohkem kui mina- kui finantside eest vastutaja ja pearaamat osalesime mõnel koolitusel ja proovisime ennast ise kurssi viia. Meie ei teinud hetkel muudatusi tarkvaras (järgmise versiooniga teeme) ning kogu kanded teeme kord aastas Excelis (suur Exceli tabel) ja aastaaruandes siis kajastame.

- 2. Kas arvestasite otsesed muudatuste kulud kapitaliseeritava alusvara maksumuse hulka?**

Ei.

- 3. Kui eelmise küsimuse vastus oli jah, siis kas jagasite kulud proportsionaalselt rendilepingute vahel?**

-

- 4. Kuidas kajastate alusvara arvestust käibepõhise üüri arvestuse puhul (rendipinna rent on teatav protsent käibest, kuid mitte vähem kui minimaalne fikseeritud üür)?**

Hetkel meil ei ole ühtegi sellist lepingut ning jään sellele küsimusele vastuse võlgu. Kuid kui oleks, siis korrigeeriksime kord aastas.

- 5. Kuidas korrigeerite rendisuhte jooksul tekkivaid olulisi muudatusi alusvara arvestuses nagu on eriolukordadest tingitud rendikohustuse vabastus erinevatel perioodidel (Covid-19 pandeemia)?**

Vastavalt sellele, kas lepingus on muudatus toimunud või ei. Kui muudatust ei ole, siis korrigeerime vastavalt allahindlusena. Kui on rendilepingu muudatus, siis tuleb ka korrigeerimine alusvara arvestuses.

- 6. Kas peate IFRS 16 jõustumist ettevõtte finantsaruande koostamise seisukohast pigem põhjendatud ja kasulikuks või hoopis aja- ja ressursikulukaks muudatuseks?**

Isiklikult arvan, et see pole põhjendatud. Pigem on ta aja ja ressursikulukas ning need kes sellega kokku pole puutunud ei oska selliseid aruandeid lugeda. Kasulikkuse koha pealt- jah ettevõtted saavad näidata suuremat bilansimahtu ja EBITDAd.

Lisa 5. Tallinna Kaubamaja Grupp AS konsolideeritud finantsseisundi aruanne 2019

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	40 629	37 235
Nõuded ja ettemaksed	16 904	16 093
Varud	78 305	78 212
Käibevara kokku	135 838	131 540
Põhivara		
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	114	113
Sidusettevõtjad	1 721	1 738
Kinnisvarainvesteeringud	60 458	59 866
Materiaalne põhivara	319 192	212 687
Immateriaalne põhivara	4 990	5 133
Põhivara kokku	386 475	279 537
VARAD KOKKU	522 313	411 077
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	46 448	26 002
Võlad ja ettemaksed	89 831	90 775
Lühiajalised kohustused kokku	136 279	116 777
Pikaajalised kohustused		
Võlakohustused	157 876	68 313
Pikaajalised eraldised ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	322	370
Pikaajalised kohustused kokku	158 198	68 683
KOHUSTUSED KOKKU	294 477	185 460
Omakapital		
Aktiivkapital	16 292	16 292
Kohustuslik reservkapital	2 603	2 603
Ümberhindluse reserv	93 496	95 587
Konverteerimiserinevused	-149	-149
Jaotamata kasum	115 594	111 284
OMAKAPITAL KOKKU	227 836	225 617
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	522 313	411 077

Lisa 6. LPP Estonia OÜ finantsseisundi aruanne 2019

Tuhandetes eurodes	31.01.2020	31.12.2018
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	2 806	1 052
Nõuded ja ettemaksed	445	270
Varud	2 336	4 386
Käibevara kokku	5 588	5 708
Põhivara		
Materiaalne põhivara	4 796	5 073
Immateriaalne põhivara	18	6
Varade kasutusõigus	8 574	0
Põhivara kokku	13 388	5 079
VARAD KOKKU	18 976	10 786
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad tarnijatele	2 047	4 287
Muud lühiajalised võlad	78	3
Maksuvõlad	513	734
Võlad töövõtjatele	278	283
Rent	2 703	0
Lühiajalised kohustused kokku	5 619	5 307
Pikaajalised kohustused		
Rent	6 469	0
Pikaajalised kohustused kokku	6 469	0
KOHUSTUSED KOKKU	12 088	5 307
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	64	64
Kohustuslik reservkapital	26	26
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 390	4 191
Aruandeaasta kasum/kahjum	1 408	1 199
OMAKAPITAL KOKKU	6 887	5 480
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	18 976	10 786

Lisa 7. Klick Eesti AS finantsseisundi aruanne 2019

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	111	87
Nõuded ja ettemaksed	469	370
Varud	3 427	3 065
Käibevara kokku	4 006	3 522
Põhivara		
Materiaalne põhivara	2 486	237
Immateriaalne põhivara	4 752	4 800
Põhivara kokku	7 238	5 038
VARAD KOKKU	11 244	8 560
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	2 262	1 077
Võlad ja ettemaksed	3 404	3 489
Lühiajalised kohustused kokku	5 665	4 566
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	2 587	1 200
Pikaajalised kohustused kokku	2 587	1 200
KOHUSTUSED KOKKU	8 253	5 766
Omakapital		
Aktiivkapital	66	66
Ülekurss	2 371	2 371
Reservid	7	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	350	344
Aruandeaasta kasum/kahjum	197	5
OMAKAPITAL KOKKU	2 991	2 794
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	11 244	8 560

Lisa 8. Autori arvutused

Varade mahu kasv			
Ettevõtte	2018 (tuhat eurot)	2019 (tuhat eurot)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS koguvarad	411 077	522 313	27,06%
LPP Estonia OÜ koguvarad	10 786	18 976	75,92%
Klick Eesti AS koguvarad	8 560	11 244	31,36%

Vara puhasrentaablus			
Ettevõtte	ROA 2018 (%)	ROA 2019 (%)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	7,53	6,67	-11,38%
LPP Estonia OÜ	13,04	9,46	-27,43%
Klick Eesti AS	0,06	1,99	3158,89%

Varade käibesagedus	2018 (korda)	2019 (korda)	Keskmine vara 2018 (tuhat eurot)	Keskmine vara 2019 (tuhat eurot)
Ettevõtte				
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	1,68	1,54	404 286	466 695
LPP Estonia OÜ	3,26	2,25	9 195	14 881
Klick Eesti AS	2,84	2,58	8 592	9 902

Varad	2017 (tuhat eurot)	2018 (tuhat eurot)	2019 (tuhat eurot)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	397 495	411 077	522 313
LPP Estonia OÜ	7 604	10 786	18 976
Klick Eesti AS	8 625	8 560	11 244

Kohustiste muutus			
Ettevõtte	Kohustiste maht 2018 (tuhat eurot)	Kohustiste maht 2019 (tuhat eurot)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	185 460	294 477	58,78%
LPP Estonia OÜ	5 307	12 088	127,78%
Klick Eesti AS	5 766	8 253	43,13%

Lisa 8 järg

Lühiajaliste kohustiste kate			
Ettevõtte	Lühiajaliste kohustiste kate 2018 (korda)	Lühiajaliste kohustiste kate 2019 (korda)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	1,13	1,00	-12%
LPP Estonia OÜ	1,08	0,99	-8%
Klick Eesti AS	0,77	0,71	-8%

Võlakordaja			
Ettevõtte	Võlakordaja 2018 (korda)	Võlakordaja 2019 (korda)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	45,1	56,4	25,0%
LPP Estonia OÜ	49,2	63,7	29,5%
Klick Eesti AS	67,4	73,4	9,0%

Kohustiste ja omakapitali suhe 2018			
Ettevõtte	Kohustised 2018 (tuhat eurot)	Omakapital 2018 (tuhat eurot)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	185 460	225 617	82%
LPP Estonia OÜ	5 307	5 480	97%
Klick Eesti AS	5 766	2 794	206%

Kohustiste ja omakapitali suhe 2019			
Ettevõtte	Kohustised 2019 (tuhat eurot)	Omakapital 2019 (tuhat eurot)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	294 477	227 836	129%
LPP Estonia OÜ	12 088	6 887	176%
Klick Eesti AS	8 253	2 991	276%

Lisa 8 järg

Kapitalistruktuur				
Ettevõte	Omakapitali osakaal 2018 (%)	Võõrkapitali osakaal 2018 (%)	Omakapitali osakaal 2019 (%)	Võõrkapitali osakaal 2019 (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	55%	45%	44%	56%
LPP Estonia OÜ	51%	49%	36%	64%
Klick Eesti AS	33%	67%	27%	73%

Omakapitali puhasrentaablus			
Ettevõte	Omakapitali puhasrentaablus 2018 (%)	Omakapitali puhasrentaablus 2019 (%)	Muutus (%)
Tallinna Kaubamaja Grupp AS	13,5%	13,7%	1,30%
LPP Estonia OÜ	21,9%	20,4%	-6,56%
Klick Eesti AS	0,2%	6,6%	3407,72%

Lisa 9. Tallinna Kaubamaja Grupp AS konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumiaruanne 2019

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Müügitulu	717 223	681 181
Muud äritulud	5 113	1 494
	-535	-507
Müüdnud kaubad, kasutatud materjalid ja teenused	410	182
Mitmesugused tegevuskulud	-41 917	-56 033
Tööjõukulud	-73 113	-67 710
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-30 743	-13 426
Muud ärikulud	-715	-992
Ärikasum	40 438	37 332
Finantstulud	1	1
Finantskulud	-2 982	-810
Kasum sidusettevõtja aktsiatelt	203	214
Kasum enne tulumaksustamist	37 660	36 737
Tulumaks	-6 523	-6 299
Aruandeperioodi puhaskasum	31 137	30 438
Muu koondkasum		
<i>Kirjed, mida ei klassifitseerita edaspidi ümber kasumaruandesse</i>		
Maa ja ehitiste ümberhindlus	0	15 266
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku	0	15 266
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM	31 137	45 704

Lisa 10. LPP Estonia OÜ kasumiaruanne 2019

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Äritulud		
Müügitulu	33 430	30 003
Muud äritulud	393	73
Kokku äritulud	33 823	30 076
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal	-19 258	-17 610
Mitmesugused tegevuskulud	-3 990	-5 629
Tööjõukulud	-4 564	-4 177
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 385	-1 449
Muud ärikulud	-8	-13
Ärikasum	-32 205	-28 878
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulu	0	0
Muud finantstulud ja -kulud	-210	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-210	0
Kasum enne tulumaksustamist	1 408	1 199
Aruandeperioodi puhaskasum	1 408	1 199

Lisa 11. Klick Eesti AS kasumiaruanne 2019

Tuhandetes eurodes	2019	2018
Äritulud		
Müügitulu	25 534	24 435
Muud äritulud	408	449
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 931	-19 978
Mitmesugused tegevuskulud	-1 052	-1 817
Tööjõukulud	-2 471	-2 655
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 063	-213
Muud ärikulud	-26	-45
Ärikasum	399	175
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	0	0
Intressikulud	-202	-170
Finantstulud ja -kulud kokku	-202	-170
Kasum enne tulumaksustamist	197	5
Tulumaks	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	197	5

Lisa 12. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks¹

Mina, Eha Sadrak,

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

JAEKAUBANDUSE VALDKONNA RENDILEPINGUTE KAJASTAMISE ERISUSED SEOSSES IFRS 16 JÕUSTUMISEGA NING MUUDATUSTE MÕJU PEAMISTELE FINANTSNÄITAJATELE,

mille juhendaja on Ester Vahre, EMBA,

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

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli 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.

11.05.2021

¹ Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal vastavalt üliõpilase taotlusele lõputööle juurdepääsupiirangu kehtestamiseks, mis on allkirjastatud teaduskonna dekaani poolt, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil. Kui lõputöö on loonud kaks või enam isikut oma ühise loomingulise tegevusega ning lõputöö kaas- või ühisautor(id) ei ole andnud lõputööd kaitsvale üliõpilasele kindlaksmääratud tähtjaks nõusolekut lõputöö reprodutseerimiseks ja avalikustamiseks vastavalt lihtlitsentsi punktidele 1.1. ja 1.2, siis lihtlitsents nimetatud tähtaja jooksul ei kehti.