

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Majandusarvestuse instituut

Finantsarvestuse õppetool

Marit Metsamägi

**RAHVUSVAHELISE RENDIARVESTUSE STANDARDI
MUUDATUSED NING NENDE MÕJU RENDILEVÕTJA
FINANTSARUANNETELE JA FINANTSNÄITAJATELE**

Magistritöö

Juhendaja: professor Lehte Alver

Tallinn 2016

Olen koostanud töö iseseisvalt.

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

Marit Metsamägi

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 143791

Üliõpilase e-posti aadress: marit.metsamagi@gmail.com

Juhendaja professor Lehte Alver:

Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

ABSTRAKT	4
SISSEJUHATUS	5
1. RENDIARVESTUSE STANDARD	7
1.1. Standardi olemus ja ajalugu.....	7
1.2. Arvestuspõhimõtete muutmise vajadus	16
1.3. Mõju finantsaruannetele ja -näitajatele.....	17
1.4. Poolt- ja vastuargumendid rendiarvestuse muudatustele.....	21
2. 2013. AASTA EELNÕU MUUDATUSTE ANALÜÜS JA HUVIRÜHMADE ARVAMUS	25
2.1. Vastuste kogumine	25
2.1.1. Vastajate struktuur	25
2.1.2. Küsimused	27
2.2. Küsimustele saadud vastuste analüüs	29
2.2.1. Küsimuse 1 vastuste analüüs	30
2.2.2. Küsimuse 2 vastuste analüüs	31
2.2.3. Küsimuse 3 vastuste analüüs	33
2.2.4. Küsimuse 4 vastuste analüüs	34
2.2.5. Küsimuse 5 vastuste analüüs	36
2.2.6. Küsimuse 6 vastuste analüüs	38
2.2.7. Küsimuse 7 vastuste analüüs	40
2.2.8. Küsimuse 8 vastuste analüüs	41
2.2.9. Küsimuse 12 vastuste analüüs	44
2.3. Ülevaade välja antud standardist IFRS 16.....	45
2.4. Järeldused ja ettepanekud	52
3. MUUDATUSTE MÕJU RENDILEVÕTJA FINANTSARUANNETELE JA FINANTSNÄITAJATELE.....	54
3.1. Näidisülesanne.....	54

3.1.1. Mõju finantsaruannetele	57
3.1.2. Mõju finantsnäitajatele	58
Järeldused ja ettepanekud	59
KOKKUVÕTE	60
VIIDATUD ALLIKAD	63
SUMMARY	67
LISAD	70
Lisa 1. Arvamuskirjade esitajad	70
Lisa 2. Arvamuskirjade esitajate vastused küsimustele.....	84
Lisa 3. Rendilepingu tuvastamise skeem.....	90
Lisa 4. Näidisülesande lähteandmed	92
Lisa 5. Näidisülesande raamatupidamiskanded.....	93
Lisa 6. Näidisülesande raamatupidamisaruanded.....	94
Lisa 7. Näidisülesande finantsnäitajad	97
Lisa 8. Kasutatud finantssuhtarvud	98

ABSTRAKT

Töö pealkiri on: Rahvusvahelise rendiarvestuse standardi muudatused ning nende mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja finantsnäitajatele

Senised rendiarvestuse standardi IAS 17 põhimõtted lubavad kajastada kasutusrendilepinguid bilansiväliselt, mistõttu rendimaksete tasumise kohustus raamatupidamisbilansis kohustusena ei kajastu. Seeläbi on raamatupidamisaruanded moonutatud ning aruannete infotarbijate jaoks ebausaldusväärsed. Probleemi lahendamiseks andis IASB 2016. aasta alguses välja uue standardi IFRS 16. Magistritöö eesmärk oli välja selgitada, kuidas hindasid huvirühmad standardi muutmiseks 2013. aastal esitatud muudatusettepanekuid ning milline on peamiste muudetud põhimõtete mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele. Uurimisküsimus oli, kas esinevad erinevused aruannete koostajate ja tarbijate arvamustes muudatusettepanekutele ning kas muudatustel on oluline mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele. Eesmärgi saavutamiseks analüüsis autor huvirühmade vastuseid eelnõus esitatud küsimustele ning võrdles saadud tulemusi välja antud standardis toodud põhimõtetega. Mõju väljaselgitamiseks koostas ja lahendas autor rendiarvestust käsitleva näidisülesande.

Selgus, et enim pooldasid muudatusettepanekuid aruannete infotarbijad. Ehkki IASB vähendas mõnevõrra ka aruannete koostajate halduskoormust, siis rohkem arvestati siiski infotarbijate soove. Uus standard kohustab kapitaliseerima mõningate eranditega kõik rendilepingud ning seab kõrgemad avalikustamismõõde. Küll aga otsustati huvirühmadelt saadud tagasiside põhjal rendileandja arvestust suures osas mitte muuta. Peamistest finantsnäitajatest väheneb vararentaablus ning suurenevad võlakordaja ja omakapitali võlasiduvus. Kuna kasutusõiguse meetodi korral kajastatav intressikulu on rendi algusperioodil suurem, aga kasutusrendi puhul on kulu kogu perioodi jooksul ühesugune, siis on kasum kasutusõiguse meetodi korral alguses väiksem.

Võtmesõnad: IAS 17, IFRS 16, kapitalirent, kasutusrent, kasutusõiguse mudel, rendiarvestus, rendilevõtja, rentimine

SISSEJUHATUS

Rentimine on muutunud üha populaarsemaks nii era- kui ka juriidiliste isikute seas, kuid rendiarvestuse põhimõtted on olnud sisuliselt muutumatud juba mitukümmend aastat. 21. sajandi alguses toimunud finantskriiside tulemusena on tõstatunud küsimus, kas majandusüksuse kõik kokkulepitud rahalised kohustused on raamatupidamisbilansis kohustiste hulgas ikka kajastatud. Rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IAS 17 Rendid järgi jaotatakse rentide arvestus kaheks: kasutusrendiks ja kapitalirendiks. Kui kapitalirendi puhul kajastatakse raamatupidamisbilansis nii rendilepingust tulenev varaobjekt kui rendimaksete tasumise kohustis, siis kasutusrendi korral kajastatakse rendimaksud aruandeperioodil kuluna ning kohustist bilansis arvele ei võeta. Selle tagajärjel on aga majandusüksuse raamatupidamisaruanded moonutatud. Finantsaruannete infotarbijad on pidanud aruande lisades kasutusrentide kohta esitatud informatsiooni põhjal kohandusi tegema. Nii on olnud võimalik saada majandusüksuse finantsseisust usaldusväärne ülevaade, mille põhjal otsuseid langetada.

Probleemi lahendamiseks alustasid IASB ja FASB 2006. aastal ühise projektiga rendiarvestuse muutmiseks. Uue standardi võrdlemisi pikk koostamisprotsess lõppes 2016. aasta alguses, kui IASB andis välja uue rendiarvestuse standardi IFRS 16 Rendid, mis jõustub 01.01.2019. Magistritöö koostamise perioodil ei ole veel avalikustatud, millal standard Euroopa Liidus heaks kiidetakse. Uued põhimõtted mõjutavad vaid IFRS-de järgi aruandeid koostavaid majandusüksusi. Standardis IFRS for SMEs esialgu muudatusi ei kavandata, mistõttu enamikke Eesti majandusüksusi, kes lähtuvad oma raamatupidamisarvestuses Eesti Heast Raamatupidamistavast, muudatused ei puuduta.

Teema valikul lähtus autor sellest, et rendiarvestuse põhimõtete muutmine puudutab enamikke majandusüksusi. Kuna rentimine on väga levinud, siis on paljudel rendileandja või -võtjana sõlmitud rendilepinguid. Samuti on huvirühmad standardi pika koostamisprotsessi jooksul esitanud arvukalt erisugust tagasisidet. Kuna uus standard anti välja magistritöö koostamisperioodil, siis oli autori hinnangul selle täpsem uurimine väga aktuaalne.

Magistritöö eesmärk on leida, milline on huvirühmade hinnang 2013. aasta muudatusettepanekutele rendiarvestuse põhimõtete muutmise kohta. Lisaks, kuna välja antud standardis

on varasemaga võrreldes muutunud peamiselt just rendilevõtjat puudutavad põhimõtted, siis soovib autor välja selgitada, milline on peamiste rendiarvestuse põhimõtete muutmise mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele. Uurimisküsimus on, kas esinevad erinevused aruannete koostajate ja infotarbijate arvamustes muudatusettepanekutele ning kas muudatustel on oluline mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele.

Käesoleva töö uurimisobjekt on rendiarvestuse standard. Uuritakse rendiarvestuse standardi muutmisprojekti, selle raames välja antud dokumente ning huvirühmadelt saadud tagasisidet 2013. aastal välja antud eelnõule ning uute arvestuspõhimõtete mõju rendilevõtjale. Töö põhineb võrdleval analüüsil ning kvantitatiivsel uuringul. Materjalid, mille põhjal töö on koostatud, hõlmavad standardeid, eelnõusid ja huvirühmade arvamuskirju, õigusakte ja selgitavaid juhendmaterjale ning teaduslikes publikatsioonides avaldatud artikleid.

Magistritöö eesmärgi saavutamiseks ja uurimisküsimusele vastamiseks jaotas autor töö kolmeks põhiosaks. Esimeses peatükis tehakse ülevaade rendiarvestust reguleeriva standardi koostamisprotsessist. Selleks vaadeldakse peamisi eelnõudes esitatud muudatusettepanekuid. Lisaks uuritakse standardi muutmise vajalikkust ja selle kohta standardi koostamisprotsessi jooksul esitatud seisukohti. Sealjuures antakse ülevaade varasematest rendiarvestuse põhimõtete ja nende muutmise kohta läbi viidud uuringutest.

Teises osas analüüsitakse 2013. aasta muudatusettepanekutele esitatud hinnanguid huvirühmade lõikes. Uuritakse, milliste muudatuste poolt üldiselt ollakse ning kas ja millised on erinevused huvirühmade arvamustes. Ühtlasi annab autor ülevaate standardis IFRS 16 toodud peamistest uutest põhimõtetest, analüüsides sealjuures, missuguseid seisukohti on arvesse võetud ning kuidas need võivad hakata mõjutama huvirühmade tööd.

Kolmandas peatükis uurib autor peamiste muudatuste mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele. Selleks koostas autor näidisülesande, mis on lahendatud kahel meetodil: senist kasutusrendi meetodit kasutades ning uut kasutusõiguse meetodit järgides. Autor võrdles saadud tulemusi ning tegi selle põhjal järeldused, milline on mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele.

Teema aktuaalsusest tulenevalt on magistritööd huvitav lugeda rendiarvestusega kokku puutuvatel inimestel, nii finantsaruannete koostajatel kui infotarbijatel, kelle tööd muudatused mõjutama hakkavad. Magistritöös esitatud informatsioon aitab neil end muudatustega kurssi viia ning hinnata uute põhimõtete võimalikku mõju majandusüksuste finantsaruannetele ja -näitajatele.

1. RENDIARVESTUSE STANDARD

1.1. Standardi olemus ja ajalugu

Rahvusvaheliste Arvestusstandardite Nõukogu (IASB) andis 2016. aasta jaanuaris välja uue rahvusvahelise rendiarvestuse standardi IFRS 16 Rendid (ing.k. *Leases*), mis jõustub 01.01.2019. Standard koosneb 8 peatükist ja 90 leheküljest.

Uus standard asendab seni rendiarvestust reguleerinud standardi IAS 17 Rendid (ing.k. *Leases*), mille IASB võttis vastu 01.04.2001. Selle oli algselt välja andnud Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Komitee (IASC) 1997. aasta lõpus, asendades sellega omakorda 1982. aasta septembris välja antud standardi IAS 17 Rentide arvestus (ing.k. *Accounting for Leases*). (IAS 17) Lisaks standardile IAS 17 asendab IFRS 16 veel kolm seonduvat tõlgendust: IFRIC 4, SIC-15, SIC-27 (IFRS 16, 6).

Standardit IFRS 16 peavad alates eeltoodud kuupäevast algava majandusaasta kohta koostatavas aruandes rakendama kõik ettevõtted, kes on kohustatud koostama (või koostavad vabatahtlikult) oma raamatupidamisaruandeid IFRS-de järgi. Kui ettevõtte rakendab juba ka standardit IFRS 15 Kliendilepingutest saadav müügitulu, siis on tal lubatud uut rendiarvestuse standardit varem järgima hakata. (Effects ... 2016, 3) Väikese ja keskmise suurusega ettevõtteid (VKE) standardis IFRS 16 toodud muudatused esialgu ei puuduta. IASB andis 2015. aasta mais välja 2017. aasta algusest VKE-dele kehtima hakkava rahvusvahelise finantsaruandluse standardi (IFRS for SMEs) uue versiooni, kuid selleks ajaks ei olnud IFRS 16 veel valmis. Seetõttu käsitleb IFRS for SMEs rendiarvestust ka edaspidi sarnaselt standardis IAS 17 toodud põhimõtetele. Kuna IASB on otsustanud standardis IFRS for SMEs väga tihti muudatusi mitte teha, siis jäävad selle standardi järgi raamatupidamisaruannete koostajate jaoks rendiarvestuse senised printsiibid kehtima. (Effects ... 2016, 18) Seega puudutab Eesti seisukohalt muudatus väikest osa majandusüksustest, kuna enamus järgib Eesti Head Raamatupidamistava, mis põhineb standardil IFRS for SMEs.

IASB tegi standardi koostamisel tihedalt koostööd USA Finantsarvestuse Standardite Nõukoguga (FASB). (Effects ... 2016, 3) Projekt uue standardi koostamiseks sai alguse juba 1996. aastal, kui G4+1 riikide (esindajad Austraaliast, Uus-Meremaalt, Kanadast, Suurbritanniast, USA-st, IASC-st) standardite koostajad andsid välja esimese aruteludokumendi *Accounting for Leases: A New Approach – Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*. Eesmärk oli kaotada senine kasutusrendina kajastamise võimalus, et tulevikus kajastuksid raamatupidamisbilansis kõik rendilepingutest tulenevad materiaalsed õigused ja kohustused. (Discussion ... 2009, 15) Selgub, et uute arvestuspõhimõtete järele tunti vajadust juba enne seda, kui IASB ise IAS 17 nime all rendiarvestuse standardi välja andis. Põhjusi, miks nende järele vajadust tunti, oli mitu.

Ehkki rendiarvestuse uute põhimõtete järele tekkis vajadus juba 20. sajandi lõpul, siis tõsisemaks muutus standardi muutmisprotsess 21. sajandi algul toimunud finantskriisi (mille „peategelasteks“ olid Enron ja Worldcom) tulemusena ja Sarbanes-Oxley akti (SOX) jõustumisega USA-s 2002. aastal. SOX andis Ameerika Väärtpaberite ja Välisvaluuta Komisjonile (SEC) korralduse selgitada välja bilansivälised finantsriski peitmist aitavad asjaolud. Sellest tulenevalt andis SEC 2005. aastal välja aruande bilansiväliste kokkulepete kohta, kus toodi muuhulgas välja, et kasutusrendilepingutest tulenevad kohustused on ühed suurimad bilansivälised kohustused ja kokkulepped, mis ettevõtetel on. (Lightner *et al.* 2013, 14) Muuhulgas hindas SEC USA börsiettevõtete bilansiväliste diskonteerimata rendikohustiste kogusummaks umbes 1,25 triljonit dollarit (Snapshot 2013, 2).

SEC väljendas aruannete infotarbijate muret rendikohustuste informatsiooni läbiipaistvuse osas ettevõtete aruannetes. Probleem seisnes selles, et enamik renditehinguid raamatupidamisbilansis ei kajastu, mistõttu pole nendest rendilepingutest tulenevad varaobjektid ja kohustused aruandes kajastatud. Seniste arvestuspõhimõtete puuduste tõttu on investorid, analüütikud jt olnud ettevõtte kohta õige ja usaldusväärse tervikpildi saamiseks sunnitud aruandeid enda jaoks ümber kohandama. Neile vastu tulles alustasid IASB ja FASB 2006. aastal ühise projektiga rendiarvestuse parendamiseks. (Project Summary ... 2016, 3)

Ehkki nii kapitali- kui ka kasutusrendileping seavad rendilevõtjale kohustuse tulevikus rendimakseid tasuda, siis kasutusrendi korral kajastatakse need maksed kasumiaruandes kuluna ning tulevastel perioodidel tasumisele kuuluvad summad raamatupidamisbilansis kohustiste hulgas ei sisaldu. Arvestades, et rentimine on muutunud üha populaarsemaks ning ka rahaliselt suuremahulisemaks, on sellekohane informatsioon äärmiselt oluline ka ettevõtte

finantsseisundi kohta. Lisaks, kuna eri piirkondades kehtivad kohalikud standardid võivad üksteisest erineda, siis ei ole ka raamatupidamisarvestus igal pool ühesugune. See on ka üks põhjus, miks ettevõtete finantsaruanded ei ole olnud omavahel usaldusväärselt võrreldavad. Et vältida suuri erinevusi IFRS-i ja US GAAP-i vahel, peeti vajalikuks arendada uus käsitusviis välja ühiselt. (Project Proposal § 16–18) Kasutajatel on seni olnud keeruline rendilepingut kas kasutus- või kapitalirendilepinguks klassifitseerida. Kriteeriumiteks on nii see, kas varaobjektiga seotud riskid ja hüved (omandiõigus) lähevad üle rendilevõtjale, aga ka see kui suure osa moodustab rendimaksete summa renditava varaobjekti maksumusest. Sealjuures seavad eri standardid klassifitseerimisele erinevad kriteeriumid: kui FASB-i standard seab konkreetsed protsentuaalsed piirid siis IASB oma mitte (vt Tabel 1). (*Ibid.*, p. 12–13)

Tabel 1. IFRS ja US GAAP standardite võrdlus rendi kapitalirendiks klassifitseerimisel

Tingimus	IFRS (IAS 17)	US GAAP (SFAS 13/ASC 840)
Omandiõiguse üleminek	vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpus üle rendilevõtjale	vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpus üle rendilevõtjale
Varaobjekti väljaostmise võimalus	rendilevõtjal on võimalus osta vara hinnaga, mis eeldatavasti on tunduvalt madalam vara õiglasest väärtusest selle võimaluse realiseerimise kuupäeval, nii et selle realiseerimine on rendi jõustumise kuupäeval piisavalt kindel	rendileping sisaldab väljaostuvõimalust
Rendiperioodi osatähtsus varaobjekti majanduslikust elueast	rendiperiood hõlmab suurema osa vara majanduslikust elueast isegi sel juhul, kui omandiõigus üle ei lähe	rendiperiood moodustab vähemalt 75% varaobjekti majanduslikust elueast (v.a juhul, kui rendi alguskuupäev langeb varasemaid kasutusaastaid arvestades varaobjekti majandusliku eluea viimase 25% hulka)
Rendimaksete summa osatähtsus renditava varaobjekti õiglasest väärtusest	rendi jõustumise kuupäeval on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur kui renditava vara õiglane väärtus	rendimaksete nüüdisväärtus moodustab vähemalt 90% varaobjekti õiglasest väärtusest (v.a juhul, kui rendi alguskuupäev langeb varasemaid kasutusaastaid arvestades varaobjekti majandusliku eluea viimase 25% hulka)
Renditava varaobjekti olemus	Renditav varaobjekt on nii spetsiifiline, et ainult rendilevõtja saab seda ilma oluliste muudatusteta kasutada	

Allikas: Autori koostatud IAS 17 § 10 ja SFAS 13 § 7 põhjal

Seega, 2006. aasta juulis lisasid IASB ja FASB oma ajakavasse rendiarvestuse muutmise ühisprojekti. Selle projektiga alustati koostööd muutmaks arvestuspõhimõtteid. (Discussion ... 2009, 16) Vastavalt standardi IAS 17 §-le 8 liigitatakse rent kapitalirendiks siis, kui sisuliselt kantakse sellega üle kõik omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved ning § 10 kohaselt sõltub rendi klassifitseerimine pigem tehingu sisust kui lepingu vormist. Ühis-projektiga alustades eelistati lähtuda pigem IASB printsiibipõhisest standardist kui FASB-i reeglipõhisest standardist (vt Tabel 1). (A.M. Grossman, D. Grossman 2010, 6). Sellest tulenevalt otsustati uued arvestuspõhimõtted koostada just printsiibipõhised.

Kui esmalt plaaniti projekti kaasata nii rendilevõtja kui rendileandja rendite arvestus, siis 2008. aastal otsustati keskenduda esmalt vaid rendilevõtja omale. (Discussion ... 2009, 16) Sellise otsuse langetasid nõukogud järgmistel põhjustel (*Ibid.*, 16–17):

- Enamik praeguse arvestusmudeliga seotud probleeme tuleneb sellest, kuidas kajastatakse rendilevõtja finantsaruannetes kasutusrendilepingutest tulenevaid õigusi ja kohustusi. Finantsaruannete kasutajad on väljendanud rendileandja praeguste arvestuspõhimõtete osas vähem muret.
- Paralleelselt rendileandja ja -võtja arvestusega tegelemine tähendaks rendilevõtjate jaoks viivitust rendiarvestuse uute põhimõtete väljatöötamises. Rendilevõtja raamatupidamisarvestus puudutab aga väga paljusid ettevõtteid ning praegused standardid oluliselt alahindavad nende vara ja kohustisi. Seega kokkuvõttes tooks rendilevõtjate arvestuse parendamine kaasa kasu väga paljudele aruannete kasutajatele.
- Rendileandja raamatupidamisarvestus on tihedalt seotud teiste standardite muutmisprojektidega, millega standardite väljaandjad on viimasel ajal tegelema, nt tulu arvestust käsitlev standard IFRS 15. Seega enne teiste uute arvestuspõhimõtete väljatöötamist oleks keeruline ja ennatlik rendileandjatele uusi rendiarvestuse arvestuspõhimõtteid välja töötada.
- Rendileandja arvestusmudelit ei saa välja töötada enne, kui pole selgunud, kuidas lahendatakse kinnisvarainvesteeringute arvestus, sest US GAAP-i ja IFRS-i lähenemised on üksteisest väga erinevad. Nende erinevuste kooskõlastamine rendiarvestuse standardi muutmisel oleks ebamõistlikult keeruline ja ajamahukas.
- Rendileandja arvestusmudeli arendamine võib anda uusi mõtteid rendilevõtja arvestusmudeli väljatöötamiseks ning arusaama rendilepingutest.

Samas on mitu negatiivset külge ka rendileandja arvestuse muutmise edasilükkamises. Esiteks vajaks rendilevõtja arvestus veel muudatusi. Teiseks, kui uus rendilevõtjate jaoks oluliste muudatustega standard antakse välja enne rendileandjate oma, siis rakendavad nad rendilepingutele erinevaid põhimõtteid. Niisuguse asümmeetrilisuse tagajärjel tekib vajadus täiendavate selgituste järele olukordadeks, kus ettevõtte on nii rendileandja kui rendilevõtja (ing.k. *subleases*). Lisaks võivad erinevad arvestuspõhimõtted kaasa tuua täiendavaid probleeme ja vähendada jällegi finantsaruannete arusaadavust. (Discussion ... 2009, 17)

2010. aastal välja antud eskiisdokumendis (edaspidi: eelnõu) pakuti välja rendileandjat oluliselt mõjutavad muudatused võrreldes tänaste käsitlustega IFRS-s ja US GAAP-s. Selle järgi pidanuks rendileandja rakendama kas tegevuspõhist (ing.k. *performance obligation approach*) või kajastamise lõpetamise lähenemist (ing.k. *derecognition approach*) sõltuvalt sellest kui suures ulatuses jäävad renditava varaobjektiga seotud olulised riskid ja hüved rendileandjale. Kui olulises osas jäävad need rendileandjale, siis jätkaks ta selle varaobjekti kajastamist varaobjektina ning lisaks kajastaks oma õigust rendimaksete saamisele. Rendileandja saab siinkohal kasu kogu rendiperioodi jooksul, millest tulenevalt peaks ta kajastama rendist tulenevat tulu kogu rendiperioodi jooksul. Kui aga varaobjektiga seotud olulised riskid ja hüved lähevad üle rendilevõtjale, siis kajastataks seda sarnaselt praegusele kapitalirendi käsitlusele: kui rendileandja annab rendi alguskuupäeval rendilevõtjale varaobjekti (ing.k. *right-of-use asset*) üle, siis kajastab ta väljarentimisest saadavat tulu kui selle renditava varaobjekti müüki. Selle järgi oleks renditulu arvestus sarnane senise käsitlusega. Muudatusi plaaniti aga selles, kuidas mõõta ja kajastada rendimaksete saamise õigust, renditulu ning jääkmaksumust. (Exposure ... 2010, 7–8) Selgub, et standardi muutmisprotsessi algusperioodil oli tegelikult nõukogudel plaan vähemal või enamal määral muuta ka rendileandja arvestuspõhimõtteid.

Kasutusrendilepingust tuleneva varaobjekti varana kajastamises ja tulevaste rendimaksete kohustise arvelevõtmises ei nähtud eelnõu väljaandmisel suurt takistust. Probleemi valmistas hoopis see, kuidas neid mõõta. Eelnõus toodi välja, kuidas tuleb edaspidi kõiki rente kajastama hakata. Selle kohaselt kajastaks rendilevõtja algul kasutusõiguse varaobjekti ning rendimaksete kohustist tulevaste rendimaksete nüüdisväärtuses. Nii sisaldaks rendilevõtja kasumiaruanne kasutusõiguse varaobjekti amortisatsioonikulu ja intressikulu rendimaksekohustiselt. (Henry, Holzmann 2012, 72) Rakendatav diskontomäär on kas rendilevõtja

reaalintressimäär või konkreetsetes rendilepingus määratud intressimäär. (Hardy 2010, 21) Eelnõu järgi tuli kajastada kohustist ja varaobjekti korrigeeritud soetusmaksumuses ning lisaks nendega vastavalt seotud intressikulu ja amortisatsioonikulu. Selle tulemusena oleks rendilevõtja jaoks rendi kogukulu rendiperioodi alguses suurem ning hiljem väiksem kahel põhjusel (Henry, Holzmann 2012, 73):

- intressikulu tuleneb kohustise jääksummast, mis iga põhiosamaksega väheneb;
- varaobjekti amortiseeritakse tavaliselt lineaarsel meetodil.

Standardi väljatöötajad kirjeldasid rendilepingust tuleneva varaobjekti ja kohustise kajastamist rendimaksete nüüdisväärtuses kui parimat lahendust nende kajastamiseks (Lightner *et al.* 2013, 15). Samas ei peegelda see rendi majanduslikku tegelikkust adekvaatselt, kuna rendilevõtja saab rendist tegelikult hüve võrdselt kogu rendiperioodi jooksul. (Henry, Holzmann 2012, 73) Ent ka nii ei pruugi see alati olla, sest varaobjekt tahes- tahtmata aja jooksul kulub ja vananeb, mistõttu kasutatakse rendiperioodi alguses seda rohkem ja tõhusamalt. Sellisel juhul oleks varaobjekti amortiseerimine lineaarsel meetodil vastuoluline, ehkki praktikas rakendatakse enim just seda meetodit.

Probleemi ühe lahendusena pakkus FASB 2012. aasta veebruaris toimunud nõukogude kohtumisel välja kasutusõiguse varaobjekti amortiseerimise sõltudes renditüübist – kas rendilepinguga lähevad kõik olulised varaobjektiga seotud riskid ja hüved rendilevõtjale üle. Kui jah, siis kajastaks rendilevõtja varaobjektiga seotud amortisatsioonikulu süstemaatiliselt ehk tarbimise järgi. Aga kui varaobjektiga seotud riskid ja hüved jäävad rendileandjale, siis sellisel juhul sarnaneks amortisatsioonikulu kajastamine senise kasutusrendi korral rendikulu kajastamisele ehk amortisatsioonikulu arvestamise asemel kajastatakse rendikulu. (*Ibid.*, 73–74) Samas jätab niisugune lähenemine taas tõlgendamisruumi, sest rendi alguskuupäeval võib olla keeruline hinnata, kas kõik olulised varaobjektiga seotud hüved ja riskid ikka lähevad rendilevõtjale üle või mitte. Kuna uue ühtse standardi koostamise üks eesmärk oli ka subjektiivsuse vähendamine, siis eelnevalt kirjeldatud ettepaneku rakendamine ei ole magistritöö autori hinnangul mõistlik.

K. M. Lightner *et al.* leiavad, et ehkki standardi muutmisprojekti kaasati eksperte ja konsultante, oli esimesele eelnõule saadud tagasiside puudulik, sest see ei kajasta nende hinnangul kõikide osapoolte arvamust, kuna paljudel rendilevõtjatel puuduvad võimalused kommentaaride esitamiseks (2013, 15). Selle põhjuseks võib magistritöö autori arvates olla asjaolu, et rendilevõtja rollis võib olla erineva suurusega ettevõtteid ning väikeettevõtetel ei

pruugi olla piisavalt pädevat finantsosakonda, kes standardite muudatusettepanekutega tutvuks ning nende mõju konkreetsele ettevõttele hindaks. Kui esialgu plaaniti uus standard anda välja juba 2011. aastal, siis tegelikult teatasid nõukogud sel ajal hoopis oma soovist esitada huvirühmadele ettepanekute tegemiseks uus eelnõu. Standardi esialgses versioonis tehti vahepeal olulisi muudatusi. (Henry, Holzmann 2012, 71)

Uus eelnõu anti välja 2013. aastal. Selle eelnõu § 28 järgi peaks majandusüksus hindama iga rendi alguskuupäeval, millist tüüpi rendiks seda klassifitseerida. Kui IAS 17 järgi kasutatakse termineid „kasutusrent“ ja „kapitalirent“, siis selle eelnõu järgi tuleks rendid liigitada A- ja B-tüüpi rentideks. Sealjuures ei tohiks antud hinnangut hiljem muuta. Kui renditav varaobjekt ei ole kinnisvara, siis peaks rendilevõtja eelnõu § 29 alusel rendi klassifitseerima A-tüüpi rendiks siis, kui ole täidetud ühtegi järgnevaist kriteeriumeist (Exposure ... 2013):

- rendiperiood moodustab renditava varaobjekti majanduslikust elueast ebaolulise osa;
- tulevaste rendimaksete nüüdisväärtus on ebaoluline võrreldes selle varaobjekti õiglase väärtusega rendi alguskuupäeval.

Kui aga on täidetud vähemalt üks neist kriteeriumeist, siis tuleks rent klassifitseerida B-tüüpi rendiks. (*Ibid.*, § 29) Aga kui renditav varaobjekt on kinnisvara, siis tuleks selle rentimist kajastada B-tüübi järgi siis, kui ei täideta ühtegi järgnevaist kriteeriumeist (*Ibid.*, § 30):

- rendiperiood moodustab suurema osa renditava varaobjekti järelejäänud majanduslikust elueast;
- tulevaste rendimaksete nüüdisväärtus moodustab olulise osa varaobjekti õiglasest väärtusest rendi alguskuupäeval.

Vastasel juhul, kui vähemalt üks neist kriteeriumitest täidetakse, tuleks rent klassifitseerida A-tüüpi rendiks (*Ibid.*, § 30). Eelnõu § 31 järgi klassifitseeritakse eelnevatele nõuetele vaatamata rent A-tüüpi rendiks, kui rendilevõtjal on oluline majanduslik ajend varaobjekti väljaostuvõimaluse realiseerimiseks. Enamik rente (renditavaks varaobjektiks on nt seadmed ja sõidukid) klassifitseeruks rendilevõtja jaoks A-tüüpi rendiks, mille kohaselt tuleb kajastada (*Ibid.*, 6):

- kasutusõiguse varaobjekt ja kohustis rendimaksete nüüdisväärtuses,

- rendikohustisest tulenev intressikulu eraldiseisvalt varaobjekti amortisatsioonikulust.

Ülejäänud rendid, kus renditavaks varaobjektiks võib olla näiteks kinnisvara (nt maa, hoone või selle osa), klassifitseeruvad B-tüüpi rendiks, mille korral tuleks kajastada (Exposure ... 2013, 6):

- kasutusõiguse varaobjekt ja kohustis rendimaksete nüüdisväärtuses;
- rendikulu lineaarselt.

Sarnaselt rendilevõtjale sõltuks 2013. aasta eelnõu järgi rendileandja kajastamisviis sellest, kui suurest osast varaobjektiga seotud hüvedest rendilevõtja osaks saab (ing.k. *insignificant portion of the economic benefits embedded in the underlying asset*) (*Ibid.*, 6). Enamike varaobjektide korral (v.a kinnisvara) tuleks rendileandjal A-tüüpi rendi puhul kajastada (*Ibid.*, 6):

- rendimaksete saamise nõue ning järelejäänud vara esindamiseks sellega seotud rendileandja õigusi ning lõpetada väljarenditava varaobjekti kajastamine;
- varaobjekti rendimaksetega seotud intressitulu kogu rendiperioodi jooksul;
- rendi alguskuupäeval selle rendiga seotud tulu.

Kinnisvara puhul klassifitseeriks rendileandja need sarnaselt rendilevõtjale B-tüüpi rendiks, jätkates varaobjekti varana kajastamist ning arvestades renditulu rendiperioodi jooksul lineaarselt (*Ibid.*, 7).

Eelnõu § 25 alusel tuleb rendi alguskuupäeval arvesse võtta rendilevõtja kõik olulised võimalused rendilepingu pikendamiseks või katkestamiseks. § 27 alusel tuleks rendiperioodi ümber hinnata juhul, kui esineb üks järgnevatest olukordadest:

- Toimunud on muutus rendimakse suuruse aluseks olevates olulistest tegurites, mille tulemusena rendilevõtja saab või jääb ilma olulisest majanduslikust huvist kasutada võimalust rendilepingut pikendada või katkestada. Turul põhinevate tegurite muutumine rendiperioodi ümberhindamist ei nõua.
- Rendilevõtja:
 - kasutab võimalust renti pikendada või katkestada isegi juhul, kui rendilevõtjal ei olnud olulist majanduslikku huvi;
 - ei kasuta võimalust renti pikendada või katkestada, isegi kui tal see võimalus oli.

Rendilepingust tuleneva varaobjekti ja kohustise arvestamisel peaksid rendileandja ja rendilevõtja kõrvale jätma kõige rohkem varieeruvad rendimaksed (ing.k. *most variable lease payments*). Lisanduval perioodil (ing.k. *optional period*) tehtavad maksed tuleks arvesse võtta vaid juhul, kui rendilevõtjal on oluline majanduslik huvi kasutada võimalust rendi pikendamiseks või lõpetamiseks. Kuni 12 kuu pikkuse rendilepingu puhul, mis võib ühtlasi sisaldada ka rendiperioodi pikendamise võimalust, on rendileandjal ja -võtjal lubatud sõltuvalt varaklassist valida lihtsustatud nõuetega arvestuspõhimõtte sarnanedes senisele kasutusrendile. Muudatuste eesmärk on see, et majandusüksus tagaks aruande lugejatele lisades informatsiooni, millises summas ja ajaperioodil tekib rendilepingutest tulenev rahakäive. Üleminekul uutele arvestuspõhimõtetele peaksid osapooled kajastama ja arvestama rente varaseima perioodi alguse järgi kasutades kas modifitseeritud (ing.k. *modified retrospective approach*) või täielikku tagasiulatuvat lähenemist (ing.k. *retrospective approach*) (vt jaotis 2.3.). (Exposure ... 2013, 7)

2013. aasta eelnõus defineeriti renti kui lepingut, mis annab tasu eest õiguse varaobjekti kindla ajaperioodi jooksul kasutada (*Ibid.*, § 6). Seda, kas leping sisaldab renti või mitte, peaks majandusüksus hindama järgmiste kriteeriumite alusel (*Ibid.*, § 7):

- lepingu täitmine sõltub varaobjekti kasutamisest,
- leping annab tasu eest edasi õiguse varaobjekti kasutamist kindla ajaperioodi jooksul valitseda.

Standardi muutmisprotsess kestis pikalt kuni uue standardi väljaandmiseni 2016. aasta jaanuaris. Projekt osutus nii pikaks sellepärast, et rentide arvestuspõhimõtted puudutavad enamikke majandusüksusi ning osapooltel on selle osas oma nägemus. Standardis IFRS 16 rakenduvad muudatused rentide klassifitseerimises ja kajastamisviisides erinevad paljuski senisest käsitlusest (vt jaotis 2.3). Ehkki standardile IAS 17 on ette heidetud selle subjektiivsust, siis 2013. aasta eelnõus toodud muudatusettepanekud sisaldavad endiselt põhimõtteid ja mõisteid, mis ei ole kuigi konkreetsed (nt väljend varaobjektiga seotud hüvedest osakssaamise kohta). Ilmselt muutub US GAAP-i järgi aruannete koostajate jaoks uue standardi rakendamine keerulisemaks kui IFRS-i kasutajatele, sest viimased on arvestuspõhimõtete printsiibipõhisusega juba harjunud.

1.2. Arvestuspõhimõtete muutmise vajadus

Rendiarvestuse uusi arvestuspõhimõtteid on oodatud pikalt mitmesugustel põhjustel. Kuna üle 85% kõikidest rentidest moodustavad kasutusrendilepingud, siis seni on investorid olnud sunnitud kasutusrendist tulenevate varaobjektide ja rendimaksete võrra vara ning kohustiste summasid suurendama. Seeläbi on nad korrigeerinud ka kasumit enne intresse ja tulumaksu (EBIT) või kasumit enne intresse, amortisatsiooni ja tulumaksu (EBITDA). Ehkki seni on aruannete kasutajad saanud kasutusrendi kohta informatsiooni aruande lisadest, siis sealne informatsioon ei ole tegelikult täielik ega ole seega kasutajate jaoks piisav (Leases Discussion ... 2008, 10). Rendiarvestust otsustati paljuski muuta just investorite soovidele vastavaks. Nad peavad aga arvestuspõhimõtete muutmisel arvestama, et muudatuste mõju ei ole kõikidele ettevõtetele ühesugune (vt jaotis 1.3.). (Lloyd 2016, 1–2)

IASB liige G. Kabureck on väitnud, et muudatused rendiarvestuses tegelikult ei mõjutagi oluliselt ettevõtete krediitireitinguid, sest reitinguagenteurid, analüütikud, krediidiandjad jt juba arvestavad kasutusrente oma hinnangute andmisel kapitaliseerituna. Küll aga võib krediitireiting muudatuste tulemusena muutuda nendel ettevõtetel, kes seni ei ole kasutusrentidega seotud informatsiooni oma aruannete lisades avalikustanud. Nii on väitnud ka üks suuremaid reitinguagenteure Moody's, et mõningate ettevõtete reiting võib muudatuste tulemusena hoopis tõusta. (Kabureck 2015; Moody's ... 2015)

Praegused rendiarvestuse standardid SFAS 13 ja IAS 17 lähtuvad sellest, kas renditava varaobjekti omandiõigusega seotud riskid ja hüved lähevad üle rendilevõtjale või jäävad rendileandjale. Ehkki mõlemat standardit on mitmel korral muudetud, lähtutavad need endiselt omandiõigusest ning sõltuvalt sellest, kummale jäävad varaobjektiga seotud riskid ja hüved, klassifitseeritakse rent kasutusrendiks ja kapitalirendiks. Niisugune jaotus on toonud praegustes standardites välja järgmised nõrgad kohad (Biondi *et al.* 2011, 863):

- Puudused tähendavad standardites lünkasid, mida osapooled saavad ära kasutada.
- *Knife-edged accounting* – tehingus väikeste muudatuste tegemine võib kaasa tuua suuri erinevusi tehingu kajastamise võimalustes – ühest väikesest muudatusest võib sõltuda see, kas tehingut kajastatakse raamatupidamisbilansis või mitte.
- Protsentuaalsed piirmäärad kajastamise määramisel võimaldavad tehinguid hõlpsasti vastavalt soovitud kajastamisviisile ümber teha (FASB).

- Rendileandja ja -võtja saavad sama tehingut kajastada erinevalt, mille tagajärjel puudub võrreldavus ja kooskõla.
- Rendarvestuse standard ei käsitle teenuslepinguid, seega võib rendilevõtja muuta rendilepingu ümber teenuslepinguks ning sellest tulenevalt rendikohustist raamatupidamisbilansis mitte kajastada.
- Rendilepingu tingimusi oma soovide järgi muutes on võimalik kehtestatud põhimõtetest kõrvale hoida.

Selgub, et praegustel standarditel on mitmeid puudusi, mis vähemal või enamal määral jätavad võimalusi arvestuspõhimõtetega manipuleerimiseks. Ehkki niisuguse olukorra likvideerimiseks hakati koostama uut standardit, ei ole ka uues subjektiivsus kadunud (vt jaotis 2.3.). Kuna rentide maht on suur, siis võib rentide kajastamisviisi mõju ettevõtete finantsnäitajatele olla tihti määrava tähtsusega.

1.3. Mõju finantsaruannetele ja -näitajatele

Ettevõttevälised infotarbijad ei ole aga ainsad, keda muudatus mõjutab. D. Branswijck *et al.* leidsid, et rendi kapitaliseerimine võib peale investorite mõjutada ka majandusüksuse enda juhtide käitumist finantsotsuste tegemisel (2011, 277). Nende uuring Belgia ja Hollandi börsiettevõtete kohta tõi välja ka selle, et riigiti on kasutusrendi kapitaliseerimise mõju väga erinev. Erinevused eri riikides kehtivates raamatupidamisstandardites tulenevad mitmetest põhjustest: erinev poliitiline keskkond, majanduslik areng, kultuuriline taust. Lisaks sõltub mõju ulatus ettevõtte suurusest. Suured ettevõtted kasutavad finantseerimisel rohkem võõrkapitali kui väikeettevõtted, olles seega mitmekesisema finantseeritusega ja tänu sellele ka stabiilsema rahakäibega. Peale selle on tõenäoline, et väikeettevõtte laenukulud on nii või naa suuremad, kuna finantseerimisel esineb nende puhul laenuandjate seisukohast informatsiooni asümmeetria. Seega mõjutavad muudatused suuri ettevõtteid rohkem kui väikseid. (Branswijck *et al.* 2011, 290–291)

Samuti avaldab mõju ettevõtte tegevusala. Kui nt tööstusettevõtetel on rohkem kasutusrente, siis on nad muudatustest enam mõjutatud kui nt teenuseid osutavad ettevõtted. (*Ibid.*, 290–291) Kasutusrendi kapitalirendiks muutmine mõjutab palju ka jaemüügiga tegelevaid ettevõtteid, sest neil on suur hulk kasutusrendina käsitletavaid rente. (Hardy 2010, 20) On välja toodud, et kõige rohkem mõjutavad muudatused lennundusettevõtete, jae-

müüjate, hotellide, sõidukimüüjate finantsnäitajad. (Ong 2011, 140) Täpsemat mõju eri sektoritele on aga võimalik hinnata siis, kui uus standard on jõustunud. Ilmselt hakkavad juba praegu paljud ettevõtted end selleks ette valmistama ning sellest tulenevalt võib juba üleminekuaastatel ettevõtete finantsaruannetes väikeseid muudatusi näha.

Ettevõtteid, kellel on täna kasutusrendilepingud, mõjutab IFRS 16 selliselt, et nende ettevõtete raamatupidamisbilansis suureneb vara ja kohustiste maht. Lisaks, renditava varaobjekti jääkväärtus väheneb tavaliselt kiiremini kui rendikohustise jääkväärtus. (Lloyd 2016, 5) Põhjuseks on see, et enamasti kasutatakse lineaarset amortisatsiooniarvestusviisi ehk varaobjekti amortisatsioonikulu on igas perioodis võrdne. Rendikohustis väheneb aga rendiperioodi algul aeglasemini kui perioodi lõpus, sest alguses moodustab suure osa rendimaksest just suurest rendikohustise jäägist tulenev intressimakse. Niisuguse olukorra tulemusena omakapital võrreldes senise käsitlusega väheneb. Muudatused toovad kaasa oluliselt suurema omakapitali võlasiduvuse (D/E) näitaja taseme ning madalama vararentaabluse (ROA) ja lühiajalise võlgnevuse kattekordaja. (Branswijck *et al.* 2011, 292).

Uue standardiga kaasnevate muudatuste tulemusena kasvab EBIT võrreldes IAS 17 käsitlusega, mille järgi bilansiväline rentimine on lubatud. Põhjuseks on asjaolu, et uue standardi järgi hakkab ettevõtte rendi maksegraafikust tulenevaid intresse kajastama finantskuluna. EBIT-i kasv sõltub sellest kui palju ettevõttel on kasutusrente, kui pikaajalised need on ning millist diskontomäära kasutatakse. (Lloyd 2016, 6) Seega, kokkuvõttes alaneb intresside kattekordaja näitaja ning pareneb kasum enne intresse, sest rendikulu asemel kajastatakse intressikulu ning amortisatsioonikulu. (Biondi *et al.* 2011, 869)

Uus standard mõjutab ka rahakäibe aruannet. Muudatuste tulemusena väheneb raha väljaminek põhitegevusest ning samas ulatuses suureneb raha väljaminek finantseerimistegevusest. Põhjuseks on taas asjaolu, et IAS 17 järgi on kasutusrendimaksed olenevalt renditavast varaobjektist kas müüdüd kaupade/toodete omamaksuse kulu või üld- ja halduskulu, kuid IFRS 16 järgi on need nagu kapitalirendimaksed. Sarnaselt klassifitseerub kasutusrendiga seotud intress ümber finantseerimisega seotud intressikuluks ja makseteks finantseerimistegevuse väljamineku alla rahakäibe aruandes. (Lloyd 2016, 7)

Kuna arvestuspõhimõtete muutumise mõju ulatus ettevõtete finantsnäitajatele on suur, siis on ka äärmiselt tähtis, et ettevõtete rendid oleksid korrektselt kajastatud. Vastasel juhul on finantseerijad ehk rendileandjad sunnitud muutma intressimäärasid või keelduma laenu andmisest, kuna neil puudub terviklik ülevaade ettevõtte rentidest. Lisaks, kui ettevõttel endal

ei ole täielikku ülevaadet oma kasutusrendilepingutest, siis ei ole võimalik läbi viia ka kõikehõlmavat stsenaariumanalüüsi, millele saaks muudatusteks valmistudes lepingutingimuste läbirääkimistel tugineda. (Chambers 2015, 39)

Niisugune informatsioonipuuduse probleem mõjutab ka neid majandusüksusi, mille töötajate tulemustasud sõltuvad asutuse kasumlikkusest. Kui ettevõttel ei ole ülevaadet oma kasutusrendilepingutest, siis puudub juhtidel ka teadmine, milline on muudatuste mõju nende finantsaruannetele. Seeläbi ei ole nad suutelised ka ennustama, milliseks kujuneb mõju nt tulemustasudele. Niisamuti on keeruline hinnata ettevõtte edasilükkunud tulumaksukohustust. Selline informatsioonipuudus seab omakorda finantseerimisasutused keerulisse olukorda laenutingimuste määramisel. (*Ibid.*, 39-40) Ettevõtte kasumlikkusest sõltuvate tulemustasude maksimisega seoses tõstatub aga veel üks probleem. Nimelt, uue lähenemise korral saadava suurema kasumi korral kasvavad ka töötajate tulemustasud. Niisugune olukord ei pruugi aga juhtkonnale sobida ega vastata ettevõtte tegelikule finantsseisule. Probleemi lahendamiseks tuleks muuta tulemustasu maksamise poliitikat, aga ka töölepinguid. See toob aga kaasa täiendavad kulud.

Selgub, et muudatused mõjutavad ettevõtete finantsnäitajaid palju, avaldades neile igal juhul mõju, sest muutunud finantsnäitajate põhjal tehakse olulisi otsuseid nii ettevõttesiseselt kui -väliselt. Et mitte keerulisse olukorda sattuda, tuleks ettevõtetel juba eelnevalt oma rendilepingud korrastada. Kuna ettevõtete finantsnäitajad muutuvad, siis on tõenäoline, et ka finantseerimisasutused korrigeerivad kehtestatud finantseerimisnõudeid. Seega ei tähenda mõne finantsnäitaja tõenäoline parenemine seda, et tulevikus on ettevõttel lihtsam laenu saada. Rendi arvestuspõhimõtete muutmise mõju on eelnevalt palju uuritud. Vaadeldud on nii kasutajate vastuvõtlikkust kui ka milliseks võib kujuneda mõju finantsnäitajatele.

2009. aastal tehtud uuringus võeti vaatluse alla Fortune 500 (USA 500 suurima müügituluga ettevõtet) esimese 200 ettevõtte hulgast 91. Selgus, et kui koguni 50 ettevõtte jaoks oli mõju kohustistele väiksem kui 5%, siis 29 ettevõtte jaoks oli muudatustel vähemalt 10%-line mõju. Seega võib muudatuste mõju ettevõtete finantsaruannetele olla küllaltki suur. Uuringust tuli ka välja, et mõne ettevõtte lühiajalised kohustised võivad muudatuste tulemusena tõusta koguni 50%. (A.M. Grossman, D. Grossman 2010, 6–7) Arvestades, et uurimuse all olid suured ja mõjuvõimsad ettevõtted, on selline kohustiste mahu suurenemise mõju äärmiselt oluline. Uuringutulemused tõestavad ka, et arvestuspõhimõtete muutmise mõju ettevõtetele ei ole ühesugune ja sõltub igast konkreetsest ettevõttest eraldi.

Samuti selgus, et isegi kui muudatuste tulemusena ettevõtte lühiajalised kohustised oluliselt ei suurene (alla 5%), siis finantsuhtarve mõjutab see endiselt. Näiteks, kui lühiajalise võlgnevuse katekordaja oli enne 1,0, siis 5%-line lühiajaliste kohustiste suurenemine toob kaasa kordaja alanemise 0,95-ni. (A.M. Grossman, D. Grossman 2010, 9) Kasutusõiguse põhimõtte jõustudes võib ettevõtetel tekkida probleeme laenusaaamisega, kuna kohustised raamatupidamisbilansis suurenevad. Nii võivad ettevõtte finantsnäitajad laenuutingimustega mittevastavusse sattuda. (A.M. Grossman, D. Grossman 2010, 11) Kas ja kuidas sellega laenuandjad arvestama hakkavad, selgub uue standardi jõustumise järel.

2006. aastal viisid V. Beattie, A. Goodacre ja S.J. Thomson läbi uuringu, kus küsitleti 887 Suurbritannia ettevõtete finantspetsialisti. Selgus, et nii aruannete koostajad kui ka kasutajad teadvustasid, et ettevõtted kasutavad praegust standardit bilansiväliste kohustiste tekitamise kaudu ära. Selle tulemusena ei ole aruannetes avalikustatav informatsioon selle tarbijate jaoks kuigi väärtuslik. Ühtlasi tuli välja, et aruannete kasutajad hindasid kasutusrendi kapitaliseerimisega seotud kulu-kasutegurit kõrgemaks kui aruannete koostajad. (Ong 2011, 140–141) See on ühelt poolt arusaadav, kuid teiselt poolt paradoksaalne. Kuna aruannete tarbijad ei osale aruande koostamisprotsessis, siis ei oska nad hinnata, milline on muudatuste mõju aruande koostamisprotsessile. Teisest küljest ei pruugi aruannete koostajad osata nii kõrgelt hinnata kasutusrendi kapitaliseerimisest saadavat kasu, sest nad ise aruandeid sellest seisukohast vaadatuna oma töös ei kasuta. Sarnaselt võivad arusaamad erineda ka muudel põhjustel.

A. Ongi uuringus selgitati välja Kanada ja Malaisia finantsarvestuse spetsialistide arvamus rendiarvestuse teemal. Huvitava tähelepanekuna selgus, et kui Kanada vastajatest koguni 80% nõustusid, et praegune standard võimaldab ettevõtetel endale meelega bilansiväliseid kohustisi tekitada, siis Malaisia spetsialistidest olid veidi üle pooled vastavastavulise väitega hoopis mittenõustuval seisukohal. Seda, miks tulemused nii palju erinesid, põhjendas uuringu autor mitme argumendiga. Esiteks, rentimise tava ja tähtsus on riigiti erinev, samuti standardite asjakohane rakendamine. Rolli mängivad ka kultuurilised erinevused, millest sõltub, mida ja kui palju mingis konkreetses ühiskonnas aktsepteeritakse ning kuivõrd regulatsioone järgitakse. Samuti on eri piirkondades kasutusel erinevad standardid ja neis sätestatud põhimõtted. Veel on oma osa sellel, kas ja kuidas standardeid rakendatakse ning mil määral on need kohustuslikud. Standarditel võivad olla ka täiesti erinevad eesmärgid. Samas pidasid enamik mõlema riigi vastajaist praegust kapitali- ja

kasutusrendiks eristamist keeruliseks. (Ong 2011, 141–142) IASB ja FASB-i eesmärk nende eristamine kaotada teeks aruannete koostajate töö selles osas lihtsamaks. Ent samal ajal seab uus standard teistsugused arvestuspõhimõtted, mille mõistmine ja järgimine võib ikkagi keeruliseks osutada ning seega senist probleemi ei pruugi see ikkagi lahendada.

K. Wong ja J. Mahesh uurisid kasutusrendi kapitaliseerimise mõju väljaselgitamiseks Austraalia Börsil (Australian Stock Exchange ehk ASX) noteeritud 107 ettevõtte 2010. aasta finantsnäitajaid. Selgus, et kasutusrendi kapitaliseerimise tulemusena kohustised ja vara suurenesid ning omakapital vähenes. Sarnane tulemus on saadud ka teiste autorite varasemates uuringutes. Ka siin tõi uuringu autor omakapitali vähenemise põhjuseks selle, et varaobjekti amortisatsioonikulu on rendiperioodi alguses rendimaksest suurem. (2015, 34–37) Austraalia tulemuste vaatlemine on kasulik sellepärast, et seal moodustavad kasutusrendid kõikidest rentidest umbes 90% (*Ibid.*, 28). Uuringuga kinnitati ka varasemate uuringute tulemusi: võlakordajad tõusevad ja ROA langeb. (*Ibid.*, 38)

Mitmed rendiarvestuse standardi peamiste muudatuste mõju käsitletud uuringud on tuvastanud sarnaseid tulemusi ettevõtete finantsaruannetele ja -näitajatele. Selgub, et tõepoolest on mõju suur ning sellest tulenevalt mõjutab uus standard ettevõtete tegevust, sest finantsnäitajate põhjal tehakse tähtsaid otsuseid. Uuringud on ka näidanud, et mõju ei ole kõikidele ühesugune. Mõju ulatus sõltub sellest, milline on ettevõtte tegevusala ja millised on tema rendilepingud. Samuti on oluline see, milline on regioon, kus ettevõtte tegutseb – milline on kultuuriline, õiguslik, majanduslik ja poliitiline taust. Kuna mõju eri osapooltele ei ole ühesugune, siis hinnatakse ka standardi muutmise vajadust ja muudetavaid aspekte erinevalt.

1.4. Poolt- ja vastuargumendid rendiarvestuse muudatustele

Standardi muutmisprojekti esimeses eelnõus pakuti välja, et renditud varaobjekte hakatakse raamatupidamisbilansis kajastama eraldi real muu materiaalse põhivara all. Y. Biondi *et al.* soovitasid klassifitseerida niisugused varaobjektid hoopis immateriaalse varana, sest see, et rendilevõtjal on õigus seda vara kasutada, ei tähenda, et ta seda ka omab või tal on selle üle valitsev mõju. „Õigus“ iseenesest ei ole mitte materiaalne, vaid sellega seotud. Seega võiks nende arvates rendilepinguid avalikustada raamatupidamisbilansis eraldi real immateriaalse vara all ning seotud detailsemat informatsiooni aruande lisades. Kõik see võimaldaks aruande lugejatel hinnata ettevõtte finantsnäitajaid ja langetada nende põhjal

otsuseid. Ühest küljest leidsid nad, et pakutud kasutusõiguse mudel on sobivam kui senine omandiõiguse mudel, kuid teiselt poolt heitsid 2010. aasta eelnõule ette seda, et mõningad kitsaskohad siiski säilisid, näiteks kontsernisisesed tehingud, rendiperioodi definitsioon ja teenuslepingutega seonduv (ing.k. *executory contracts for services*). (2011, 869–870)

Uue standardiga kaasneb ka tehnilist laadi probleem. Nimelt, eriti suurtel ettevõtetel, kellel on palju kasutusrendilepinguid, ei pruugi olla kõikidele lepingutele juurdepääsu. Selline olukord võib tekkida siis, kui eri osakonnad paiknevad üksteisest eraldi, mistõttu finantsarvestuse osakonnal ei pruugi olla võimalik kõiki lepinguid oma kasutusse saada. Nii võib esineda raskusi uue standardi järgi nõutava informatsiooni kogumiseks. Kõige tõhusam variant informatsiooni otsimiseks ja esitamiseks oleks elektrooniline versioon lepingust. Põhjus, miks kõik lepingud ei ole praegu kättesaadavad, peitub selles, et seni ei ole olnud vaja nendes sisalduvat informatsiooni süstematiseerida. Hinnalisemate varaobjektide rendilepingud on ettevõtetel ilmselt olemas, kuid väheväärtuslikemate omi ei ole võib-olla olnud vaja säilitada. Sellest tulenevalt on leitud, et uus standard toob esmalt ettevõtetele kaasa kohustuse korrastada oma rendilepingud. (Chambers 2015, 39)

Kuna uue standardi tulemusena muutub rendiarvestus keerulisemaks, siis muutub seeläbi keerulisemaks ka finantsaruannete koostamise protsess. Seega peaksid ettevõtted aegsasti muudatustega tutvuma. (Hardy 2010, 20) See omakorda tähendab ettevõtete jaoks uue standardi rakendamise seoses nii ajalist kui rahalist kulu.

Nagu eespool mainitud, nõuab uus standard veelgi detailsemat informatsiooni, mis praegu ei pruugi olla (elektrooniliselt) kättesaadav. Näiteks, kui rendileping sisaldab pikendamise, väljaostu, katkestamise või muu soodsa tehingu võimalust, siis võib niisugusel lepingus sisalduval detailsel informatsioonil olla suur mõju uue standardi järgi rentide arvestusele ja kajastamisele. Pikendamisvõimalusega rendi arvestus kestab kauem, samal ajal kui võimalus rendi lõpetamiseks toob kaasa vastupidise olukorra. Samuti on uue standardi järgi vajalik renditava varaobjekti kapitaliseerimiseks koguda detailsemat informatsiooni kui seni on olnud ettevõtetel vaja – tähtsaks muutuvad andmed varaobjekti majandusliku eluea, soetusmaksumuse ja jääkväärtuse kohta. See informatsioon võib olla hetkel aga puudulik või raskesti kättesaadav. (Chambers 2015, 39)

Lisaks heidetakse ette, et jääb selgusetuks, millal ikkagi rent klassifitseerida B-tüüpi rendiks ning sellest tulenevalt kajastada rendikulu lineaarselt ehk sarnaselt tänasele kasutusrendi käsitlusele. Kulude arvestus sõltub sellest, kas rendilevõtja kasutab varaobjekti enamiku

ajast selle oodatavast majanduslikust elueast. Kui näiteks kontoriruumi rentimine kolmeks aastaks klassifitseerub B-tüüpi kajastamisviisi alla, mille järgi kulude arvestus toimub lineaarselt, siis 20 aasta pikkune rendileping uue hoone rentimiseks pigem mitte. Eelnõus rõhutati ka, et määramine sõltub renditava varaobjekti sisust. (Craig 2013, 11) Seega tekitavad uued põhimõtted omakorda probleeme klassifitseerimisel.

Vastavalt muudatustele hakkavad ettevõtted kajastama raamatupidamisbilansis suuremat laenukohustist. Seeläbi võivad rendilevõtjad hakata tagasimaksekuupäevaga manipuleerides laenulepingut rikkuma, kajastades laenukohustise suurust vastavalt vajadusele. (Craig 2013, 11) Nii võidakse näiteks hakata manipuleerima kohustise lühi- ja pikaajalise osa jaotamisega. Samas ei tähenda see, et mõni ettevõtte nii juba olemasolevate laenukohustistega ei tee. Seega ei oleks see iseenesest midagi uut ega konkreetselt uue standardi tagajärg.

Ehkki kasutusõiguse põhimõtte oli IASB ja FASB-i idee rendiarvestuse lihtsustamiseks, on sellel ikkagi palju puudusi. Seda võib pidada ka ülelihtsustamiseks. Kõik rendilepingud ei kanna tingimata enamikke olulisi riske ja hüvesid rendilevõtjale üle ning kasutusõiguse meetodi lähenemine ei võta arvesse lepingulisi õigusi ja kohustusi. Samuti ei arvestata siinjuures juriidilist sisu, mille järgi jaguneks kapitalirent kaheks: omandiõigusega või täitmisele kuuluva lepinguga ehk kasutusõigusega. (Lightner *et al.* 2013, 15)

Uuele lähenemisele on ka ette heidetud, et varaobjekti ja kohustise olemus pankroti korral on erinev. Varaobjekti olemuse järgi rendi klassifitseerimine ei too kaasa renditava varaobjekti ja kohustise eristamist selle õigusliku aspekti alusel. Kui kapitalirendiga soetatav materiaalne varaobjekt ja lepingust tulenev kohustis on n-õ nähtavad ka pankroti korral, siis kasutusrendilepingust võib jällegi tekkida n-õ unikaalne immateriaalne varaobjekt ja kohustis, mis pankroti puhul sisuliselt ei olegi kohustis, sest eksisteerib vaid tegevuse jätkuvuse eeldusel. Teise eelnõu kohaselt peaks kapitalirendist tulenevat varaobjekti ja kohustist eristama ja käsitlema neid sarnaselt teiste varaobjektide ja kohustistega. Ka on uuele lähenemisele ette heidetud endiselt ühtsuse puudumist. On väidetud, et üheks kõikide rentide kajastamise põhimõtteks peaks olema õiguslik külg. Nii kajastataks renti selle majandusliku mõju järgi. Kui kasutusrendilepinguid ei ole võimalik kapitalirendilepingutest eristada, on tulemuseks segane informatsioon aruande lugejate jaoks, kes aruande põhjal peavad hindama konkreetse ettevõtte finantsriske potentsiaalse pankroti korral. Nii nagu teiste tehingute kajastamisel, peaks tegevuse jätkuvuse eeldus rolli mängima ka rendiarvestuse puhul. (*Ibid.*, 17)

Teine variant, mis eelnõus välja pakuti, seisnes selles, et kasutusrendilepingutest (ing.k. *executory contracts*) tulenev varaobjekt ja kohustus tuleks raamatupidamisbilansis arvele võtta nende hetke parimas teadaolevas väärtuses (nt tulevaste rendimaksete nüüdisväärtuses). Eelnõus esitati ka nõudmine kasutada seadmete kasutusrendi puhul A-tüüpi lähenemist, kajastades selliselt finantseeritud soetusena ning edasises arvepidamises oleks varaobjekt sellega seotud kohustisest eraldatud. Niisugune lähenemine ei ole aga kooskõlas rendi juriidilise ega majandusliku olemusega. (Lightner *et al.* 2013, 17)

Ehkki rendi uute arvestuspõhimõtete järele on tuntud vajadust juba mitu aastakümnet, jõuti uue standardi väljaandmiseni alles 2016. aasta alguses. Nagu eelpool mainitud, on vajadus uute põhimõtete järele olnud suur, ent samas on olnud huvi nende vastu erinev. Magistritöö autor leiab, et kuigi uute arvestuspõhimõtete eesmärk oli ühelt poolt rendiarvestust aruannete koostajate jaoks ühtlustada ja lihtsustada ning teiselt poolt lugejatele aruandeid usaldusväärsemaks muuta, on ka uued põhimõtted koostajate jaoks keerulised. Seda põhjusel, et need sisaldavad varasemast enam subjektiivsust. Standardi lõpliku versiooni põhimõtetest on toodud ülevaade jaotises 2.3.

Ajavahemikus 2011–2016 on Tallinna Tehnikaülikooli Majandusarvestuse instituudis kaitstud rendiarvestuse standardi muutmise seonduval teemal neli tööd. Neist kolm 2011. aastal. Mariliis Rahkema uuris Eesti ettevõtete teadlikkust rendiarvestuse põhimõtete muutmise eelnõust, milline on nende ja infosüsteemide valmisolek uueks käsitleks ning kuidas võiksid muudetavad põhimõtted mõjutada nende finantsaruandeid. Helen Heidemaa analüüsis seniseid ja 2010. aasta eelnõus välja pakutud arvestusmudeleid näidisaruande põhjal. Triin Heiter uuris esimese eelnõu muudatusettepanekute mõju huvirühmadelt saadud arvamuskirjade ning ettevõtte finantsaruande põhjal. Tobias Markus Claus Wiebelt lähenes 2012. aastal kaitstud doktoritöös rendi kapitaliseerimise mõjule finantsaruannete standarditele teoreetiliselt.

Erinevalt eelnimetatud autoritest soovib käesoleva magistritöö autor standardi koostamise teisele eelnõule saadetud arvamuskirjade põhjal selgitada välja huvirühmade hinnangud muudatusettepanekutele ning tuvastada neis erinevused. Selleks hindab ja analüüsib autor huvirühmade arvamusi ning võrdleb tulemusi välja antud standardiga. Lisaks soovib autor näidisülesande lahendamise põhjal välja selgitada peamiste uute arvestuspõhimõtete mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele.

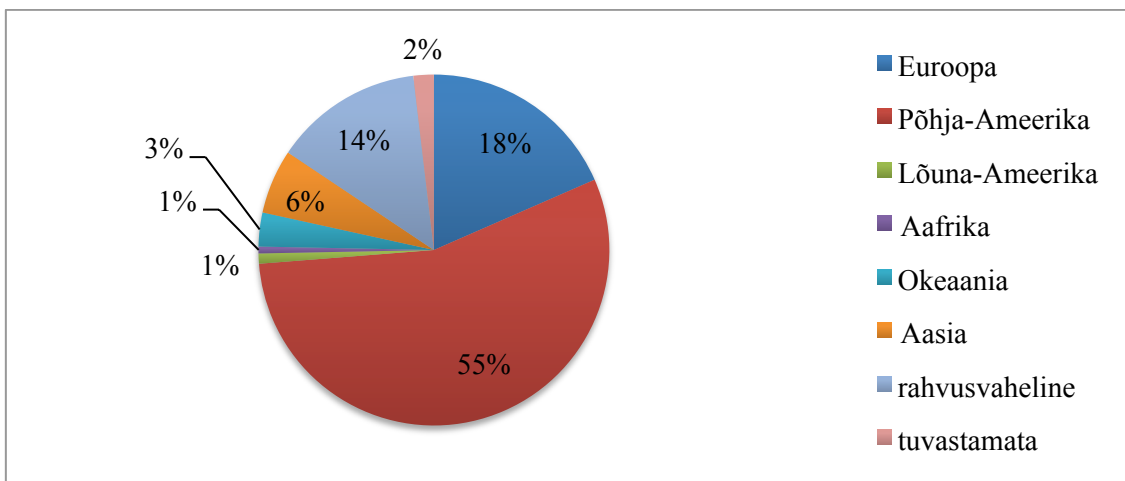
2. 2013. AASTA EELNÕU MUUDATUSTE ANALÜÜS JA HUVIRÜHMAD ARVAMUS

2.1. Vastuste kogumine

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite koostamise ja muutmise protsessi üheks osaks on arvamuse küsimine huvirühmadelt. Kuna rendiarvestuse standardi muutmisprojekt oli IASB ja FASB-i jaoks ühine, siis koguti ka vastuseid küsimustele koos. Huvirühmadel oli võimalik oma arvamus esitada kommentaari vormis. Rendiarvestuse standardi võrdlemisi pika muutmisprotsessi jooksul koguti huvirühmade seisukohti muudatusettepanekutele kahel korral – 2010. ja 2013. aastal. Magistritöö autor on vaatluse alla võtnud 2013. aasta eelnõus huvirühmadele esitatud küsimustele saadud vastused. IASB ja FASB andsid eelnõu välja 2013. aasta mais ning selles esitatud küsimused olid kommenteerimiseks avatud ajavahemikus 16. mai 2013 kuni 13. september 2013. Sel korral oodati kommentaare 12 küsimusele, mille hulgas sisaldub kolm küsimust, mis olid suunatud vastamiseks ainult FASB-i standardite järgijatele, ning üks küsimus IASB standardite järgijatele. (Exposure ... 2013)

2.1.1. Vastajate struktuur

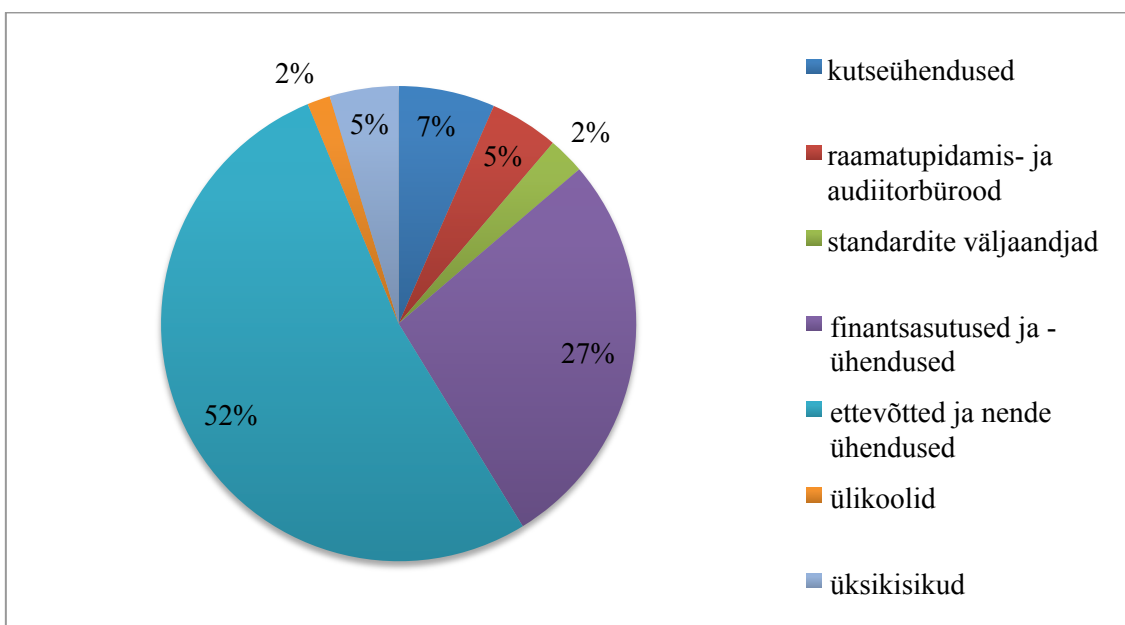
Vastuseid saadi kokku 641 (Comment letter summary ... 2013), neist paarkümmend saabus pärast kommenteerimisperioodi lõppu. Valimisse on kaasatud 320 esimest vastust (Comment letters on ... 2013). Kuna nimetud vastuste esitajate struktuur (vt Joonis 1) langeb kokku nõukogude poolt välja antud kommentaaride kokkuvõttes (*Ibid.*, 76) toodud jaotusega, siis leidis autor pärast poolte vastuste töötlemist, et ülejäänud kommentaaridega tutvumine ei lisaks uurimusele olulist lisandväärtust. Detailne nimekiri uurimusse kaasatud arvamuskirjade esitajatest on toodud magistritöö lisa 1.



Joonis 1. Vastajate geograafiline jaotus

Allikas: Autori koostatud lisa 1 toodud andmete alusel

Vastajate geograafiline jaotus on seotud ka sellega kui palju on konkreetses regioonis IFRS-i või US GAAP-i järgi aruandeid koostavaid ettevõtteid, kellel on bilansiväliseid rente. IASB andmeil on neid enim just Põhja-Ameerikas ja Euroopas ning Aasias. (Effects ... 2016, 14) Uurimuse läbiviimiseks jaotas autor kommentaaride esitajad huvirühmadeks (vt Joonis 2).



Joonis 2. Vastajate jaotus huvirühmade lõikes

Allikas: Autori koostatud lisa 1 toodud andmete alusel

Magistritöö autor jaotas küsimustele vastajad seitsmesse kategooriasse. Kuna rendiarvestuse uued põhimõtted mõjutavad oluliselt finantsaruannete koostajate ja kasutajate tööd, siis kõige enam oli vastanute hulgas ettevõtteid ja nende ühendusi (52%) ning finantsasutusi ja -ühendusi (27%). Viimaste hulka luges autor finantsasutused ning nende ühendused, investeerimis- ja konsultatsiooniteenust pakkuvad ettevõtted, kindlustusandjad jt finantsvaldkonnas tegutsevad ettevõtted. Kui esmalt soovis autor jaotada vastajad ka selle alusel, kas nad tegutsevad rendileandja või rendilevõtjana, siis vastuseid analüüsid ja nende esitajate kohta taustinformatsiooni kogudes ei olnud selles osas selguse saavutamine võimalik, kuna ettevõtte võib samaaegselt olla nii rendileandja kui ka rendilevõtja. 7% valimisse kuulunud vastanutest moodustasid majandusarvestuse spetsialistide kutseühendused. Viis protsenti valimist moodustasid raamatupidamis- ja audiitorbürood. Lisaks kuulusid valimisse üksikisikuid (5%), kelle tausta uurides ei selgunud konkreetne ettevõtte või asutus, kelle heaks nad töötavad. Ülejäänud vastajad olid eri riikide ja piirkondade standardite väljaandjad (2%) ning ülikoolid (2%). Vastanute seas paistis silma lennunduse valdkonda kuuluvate ning naftapuurimisega tegelevate ettevõtete ja ühenduste suur hulk.

IASB-le ja FASB-le eelnõu kohta kommentaare saatnud huvitatud osapooled esitasid oma seisukohti erinevalt. Ehkki eelnõus olid esitatud konkreetsete küsimused, millele vastuseid oodati, siis tegelikkuses väga paljud vastanutest esitasid oma seisukohad ja küsimused nõukogudele vabas vormis ning konkreetsetele küsimustele ei vastanudki. Magistritöö autori arvates langes seetõttu mingil määral ka vastuste kvaliteet eelnõu väljatöötajate jaoks. Eelnevast tulenevalt ei olnud võimalik autori uurimusse kõiki vastuseid kaasata. Seatud tingimustest tulenevalt oli keskmine vastamisprotsent vaatluse alla võetud üheksale küsimusele 43% (küsimustel 1–8 vahemikus 41%–53%, küsimusel 12 oli 19%). Autori hinnangul on valimi jaotus ning vastuste arv uurimuse läbiviimiseks sobiv.

2.1.2. Küsimused

IASB ja FASB esitasid 2013. aasta eelnõus huvirühmadele kokku 12 küsimust. Küsimused 9–11 esitas FASB nende standardite järgijatele, mistõttu puudub mõju IASB poolt koostatavale IFRS-le ning majandusüksustele ja nende koostatavatele raamatupidamisaruannetele Eestis. Sellest tulenevalt nimetatud küsimusi ja nendele saadud vastuseid autor töös ei käsitle.

Ülejäänud üheksa huvirühmadele esitatud küsimust olid järgmised (Exposure ... 2013, 8-12):

1. Rendi identifitseerimine

- a) Kas olete nõus rendi definitsiooniga ning paragrahvides 6–19 välja pakutud nõudmistega määramaks, kas vaadeldava lepingu puhul on tegemist rendiga? Miks? Kui ei, siis kuidas te defineeriksite renti? Palun tooge välja konkreetsed näited olukordadest, mille alusel leiате, et pakutud definitsioon on praktikas keeruliselt rakendatav või selle järgi ei kajastuks tehingu majanduslik sisu õigesti.

2. Rendilevõtja raamatupidamisarvestus

- a) Kas olete nõus, et kulude eristamine, mõõtmine ja kajastamine ning rendist tulenev rahakäive peaks eri rendiliikide puhul olema erinev, sõltudes sellest, kas rendilevõtja kasutab renditavat varaobjekti eeldatavasti olulises osas selle varaobjekti kasulikust elueast? Miks? Kui te ei nõustu, siis milline võiks olla alternatiivne lahendus?

3. Rendileandja raamatupidamisarvestus

- a) Kas olete nõus, et rendileandja peaks eri rentide puhul rakendama erinevat kajastamisviisi, sõltuvalt sellest, kas rendilevõtja kasutab renditavat varaobjekti olulises osas selle varaobjekti eeldatavast kasulikust elueast? Miks? Kui te ei nõustu, siis milline võiks olla alternatiivne lahendus?

4. Rendi klassifitseerimine

- a) Kas pooldate põhimõtet, mille kohaselt rendilevõtja eeldatav varaobjektiga seotud majanduslike hüvede kasutamine peaks olema kohaldatav vastavalt paragrahvides 28–34 toodud nõudmistele, olenevalt sellest, kas varaobjekt on kinnisvara? Miks? Kui te ei ole selle väitega nõus, siis millist alternatiivi te soovitaksite?

5. Rendiperiood

- a) Kas nõustute ettepanekutega rendiperioodi pikkuse osas, sealhulgas rendiperioodi ümberhindamisega oluliste tegurite muutumisel? Miks? Kui te ei nõustu, siis kuidas ja miks peaksid rendileandja ja rendilevõtja rendiperioodi nii määrama?

6. Varieeruvad rendimaksed

- a) Kas nõustute ettepanekutega varieeruvate rendimaksede mõõtmisel, sealhulgas nende ümberhindamisega, kui on muutunud rendimakse suuruse arvutamise tegur? Miks? Kui te ei ole sellega nõus, siis kuidas peaksid rendileandja ja rendilevõtja varieeruvaid rendimakseid kajastama ja miks?

7. Üleminek

- a) Paragrahvid C2–C22 selgitavad, et rendileandja ja rendilevõtja peaksid rente kajastama varaseima perioodi alguses, olenevalt sellest, kas kasutatakse modifitseeritud või täielikku tagasiulatuvat lähenemist. Kas nõustute nende ettepanekutega? Miks? Kui ei, siis milliseid nõudmisi te üleminekuks välja pakute?
- b) Kas on veel mingisuguseid üleminekuga seotud teemasid, mida nõukogud peaksid kaaluma? Kui jah, siis milliseid ja miks?

8. Avalikustamine

- a) Kas nõustute ettepanekutega rendileandjale ja -võtjale paragrahvides 58–67 ja 98–109 esitatud avalikustamise nõuete osas? Miks? Kui ei, siis milliseid muudatusi te välja pakute ja miks?

12. Muudatused standardisse IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud

- a) Kas olete nõus, et kasutusõiguse varaobjekt peaks jääma IAS 40 ulatusse, kui renditav kinnisvara kuulub kinnisvarainvesteeringu definitsiooni alla? Kui ei, siis millist alternatiivi te soovitate ja miks? (ainult IASB)

2.2. Küsimustele saadud vastuste analüüs

Autor andis esitatud küsimustele saadud vastustele hinnangu 5-pallisel *Likert*'i skaalal (1 – ei nõustu üldse, 2 – pigem ei nõustu, 3 – nii ja naa, 4 – pigem nõus, 5 – nõustun täielikult). Vastajaid, kes esitatud küsimusele ei vastanud või kelle vastusest ei olnud võimalik kindlat seisukohta välja lugeda, konkreetse küsimuse juures arvesse ei võetud (x – vastus puudub). Vastused on esitatud lisas 2. Autor arvutas iga küsimuse puhul hinnangute keskväärtused huvirühmade (vt jaotis 2.1.1.) lõikes eesmärgiga selgitada välja erinevused nende seisukohtades ning võrrelda arvesse võetud tagasisidet välja antud standardisse kantud põhimõtetega.

2.2.1. Küsimuse 1 vastuste analüüs

Rendi identifitseerimist käsitlevale küsimusele antud vastuste hinnangute keskväärtsus oli 3,37, mis tähendab, et enamik vastanutest on välja pakutud rendi identifitseerimise ja defineerimise põhimõtetega nõus (vt jaotis 1.1.). Tulemus langeb kokku ka IASB ja FASBi poolt välja antud kommentaaride kokkuvõttega (Comment letter summary ... 2013, § 92). Tabelis 2 on esitatud kokkuvõtte vastustest huvirühmade lõikes.

Tabel 2. Huvirühmade keskmised hinnangud 1. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	3,88
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	2,82
Standardite väljaandjad	3,63
Finantsasutused ja -ühendused	3,70
Ettevõtted ja nende ühendused	3,09
Ülikoolid	2,00
Üksikisikud	4,67

Allikas: Autori arvutused lisas 2 esitatud andmete alusel

Kõige enam pooldasid rendi identifitseerimise käsitlust üksikisikud, kutseühendused ning finantsasutused ja -ühendused. Vähim nõustusid selle ettepanekuga ülikoolid, raamatupidamis- ja audiitorbürood ning ettevõtted ja nende ühendused. Miks kahe eelnimetatud huvirühma keskmine hinnang oli teistest madalam, on selgitatav sellega, et neid puudutab muudatus enim. Välja pakutud käsitluse alusel sisaldaksid paljud lepingud renti, tähendades omakorda olulist muudatust arvestuspõhimõtetes. Just ettevõtted (nii rendileandjad kui ka rendilevõtjad) ning raamatupidamis- ja audiitorbürood on need, kes aruande koostamise protsessis osalevad. Samas peavad audiitorbürood tagama just aruande usaldusväärsuse väliste infotarbijate jaoks. Ülikoolide madalalt hinnangut on keeruline põhjendada, kuna viiest valimisse sattunud ülikoolist vastas sellele küsimusele vaid üks. Kutseühenduste ja standardite väljaandjate kõrget hinnangut võib seletada sellega, et nende teadmised raamatupidamisarvestusest on tavapärasest kõrgemad ja nad teevad koostööd raamatupidamisstandardeid väljaandvate organisatsioonidega, kelle hinnangute keskväärtsus oli samuti üpris kõrge (3,63). Nad on tehtavate muudatustega enam kursis ning neile vastuvõtlikumad. Kuna finantsasutuste hulka on autor arvanud aruannetes sisalduva informatsiooni tarbijad, siis on arusaadav, et nende hinnang rendi identifitseerimisele on kõrge. Tänu sellele hakatakse

kajastama rente raamatupidamisbilansis senisest enam – see oli ka põhjus, miks standardite väljatöötajad aruannete lugejate soovile vastu tulles arvestuspõhimõtteid hakkasid muutma.

Välja pakutud käsitlusele on aga ette heidetud selle keerulist rakendatavust. Näiteks toodi välja, et rendi definitsiooni võidakse juriidilistest nõuetest tulenevalt piirkonniti erinevalt tõlgendada ning mõiste „varaobjekti valitsemisõigus“ on ebamäärane ja keeruline rakendada (Comment letter 146). Samuti heideti ette seda, et rendilepingu ja teenuslepingu eristamiseks vajamineva informatsiooni kogumine võib osutuda keeruliseks ja ajamahukaks (Comment letter 163). Üks Põhja-Ameerika finantsasutus eelistas alla 12 kuu pikkused rendilepingud kapitaliseeritavate rendilepingute seast välja jätta, kuna nende arvestuse pidamisega seotud kulu ei kaaluks üles kasu, mida lugejad sellest informatsioonist saaksid (Comment letter 273).

Mitu vastajat soovis, et nõukogud esitaksid rohkem selgitusi ja näiteid, et rendi identifitseerimine oleks arusaadavam. Nii tõi ka üks vastaja välja, et avalikustamise eesmärgil peab rendi- ja teenuslepingu vaheline erinevus olema nende definitsioonide kaudu selgeks tehtud (Comment letter 308). Just ebaselgus ja mitmeti tõlgendavus olid peamised, mida rendi identifitseerimise ettepanekutele ette heideti.

2.2.2. Küsimuse 2 vastuste analüüs

Teise küsimusega oodati vastaja seisukohta rendilevõtja kulude arvestuse, mõõtmise ja kajastamise kohta sõltuvalt sellest, kas rendilevõtja saab kasutada enamikke varaobjektiga seotud hüvesid (vt jaotis 1.1.). Hinnangute keskvärtus küsimusele oli küllaltki madal – 2,55. Tabelis 3 on toodud huvirühmade hinnangute keskvärtused.

Tabel 3. Huvirühmade keskmised hinnangud 2. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	3,53
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	2,64
Standardite väljaandjad	2,29
Finantsasutused ja -ühendused	3,05
Ettevõtted ja nende ühendused	2,11
Ülikoolid	5,00
Üksikisikud	1,25

Allikas: Autori arvutused lisas 2 esitatud andmete alusel

Enim toetasid rendilevõtja rendikulude arvestuse, mõõtmise ja kajastamisega seotud muudatusi kutseühendused ning finantsasutused (ülikoolidest vastas 2. küsimusele taas vaid üks). Finantsasutuste hinnang on oodatult kõrge, sest just nemad on huvitatud sellest, et rendilevõtjad kajastaksid rente raamatupidamisbilansis senisest enam. Samas ei ole nende keskmine tulemus ülemäära kõrge, sest ka finantsasutus ise võib mõne rendilepingu puhul olla hoopis rendilevõtja. Kui üksikisikud välja jätta, siis on madalaim tulemus jällegi oodatult ettevõtetel ja nende ühendustel, kuna neid puudutavad rendilevõtja arvestusega seotud muudatused enim ning ebasoodsaimal viisil.

Ehkki uute rendiarvestuse põhimõtete koostamise üks eesmärk oli kaotada rentide klassifitseerimine, mis oli aruannete koostajate ja infotarbijate jaoks keeruline, siis eelnõu kohaselt tuleks rente ikkagi jaotada, mida vastajad ei poolda. Seetõttu leiti, et aruannete võrreldavuse eesmärgil peaks kõiki rente kajastama ühtemoodi (Comment letter 165).

Arvatakse, et varaobjekti kasutamine ei tohiks olla peamine kriteerium, mille alusel rente eristada. Ühtlasi pakuti välja, et kõik rendid oleksid B-tüüpi, et vähendada keerulisust ja suurendada võrreldavust aktsionäridele. (Comment letter 136) Kuna kapitaliseerimise tulemusena suureneb raamatupidamisbilansis kohustiste maht, siis võib niisugune järsk tõus anda laenuandjatele vale signaali: suuri pikaajalisi kohustisi nähes võidakse arvata, et ettevõtte on ülevõimendatud. Tegelikuses aga laene juurde võetud ei ole, mis tähendab, et finantsseis on tegelikult sama, mis varem. Sellest tulenevalt võib tekkida vajadus laenutingimuste täiendavaks läbirääkimiseks. Lisaks, kui majandusüksus koostab raamatupidamisaruandeid IFRS-de järgi vabatahtlikult, siis võib tal tekkida mõte nende asemel hakata järgima sobivamate arvestuspõhimõtetega (kohalikke) standardeid. Peamine, mida muudatusettepanekutele ette heidetakse, on eelnõus toodud mõistete selgusetus (nt ing.k. *significant*, *insignificant*, *substantially all*, *major part*), mis võib omaette riskantne olla. (Comment letter 149; 308) Samuti võib rendilevõtja tahta kapitaliseerimise vältimiseks rendiperioodi lühendada (Comment letter 180).

Ühtlasi võib eri tüüpi rendilepingute erinev käsitus olla keeruline aruannete lugejate jaoks, sest eri tüüpi rentidega seonduvad summad sisalduvad finantsaruannetes erinevatel ridadel (Comment letter 194). Samuti on arusaamatu, miks peaks varaobjekti B-tüüpi rendina kajastama näiteks siis, kui tegelikult läheb omandiõigus üle. Ühtlasi ei pruugi A-tüüpi rendi puhul selle algusperioodil suuremate kulude kajastamine rendi majanduslikku sisu õiglaselt

kajastada, mistõttu võiks kõiki rendikulusid kajastada lineaarselt, nii nagu näeb ette tüüp B. (Comment letter 218)

Vastajate arvates on klassifitseerimise aluseks olev tingimus (*insignificant portion of the economic benefits embedded in the underlying asset during the lease term*) liiga ebamäärane ning selle asemel võiksid nõukogud välja pakkuda täpsema põhimõtte. (Comment letter 236) Lisaks tõid mitu vastajat alternatiivina välja seniste arvestuspõhimõtete alles jätmise ehk arvestuse vastavalt standardile IAS 17 (Comment letter 163). Ühe võimalusena pakuti A- ja B-tüübi eristamise asemel lähtuda vaid sellest, kas rendiperiood moodustab enamiku varaobjekti majanduslikust elueast (Comment letter 231). Nagu uuringu tulemustest selgub, pooldatakse rendilevõtja arvestuspõhimõtete muudatusi vähesel määral.

2.2.3. Küsimuse 3 vastuste analüüs

Kolmandas küsimuses oodati arvamusi rendileandja arvestuspõhimõtete kohta. Eelnõu ettepanekute järgi sõltuks kajastamine sellest, kas rendilevõtja saab kasutada enamikke varaobjektiga seotud hüvesid. Hinnangute keskväärts antud küsimusele oli ka siin küllaltki madal: 2,62. Tabelis 4 on toodud huvirühmade keskmised hinnangud rendileandja arvestusele.

Tabel 4. Huvirühmade keskmised hinnangud 3. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	3,73
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	2,36
Standardite väljaandjad	2,29
Finantsasutused ja -ühendused	2,84
Ettevõtted ja nende ühendused	2,21
Ülikoolid	4,50
Üksikisikud	2,33

Allikas: Autori arvutused lisa 2 esitatud andmete alusel

Kolmandale küsimusele andsid kõrgeima hinnangu kutseühendused ning ülikoolid. Üllatavalt vähe pooldavad rendileandja arvestust standardite väljaandjad. Oodatult on madal keskmine hinnang ettevõtetel ja nende ühendustel ning raamatupidamis- ja audiitorbüroodel, sest esimeste seas on rendileandjad ning teised osalevad samuti aruande koostamise protsessis. Finantsasutuste ja -ühenduste keskmine hinnang on mõnevõrra kõrgem kui teistel

ettevõtetele, ehkki ka nemad on rendisuhtes tihti rendileandja rollis. Põhjuseks võib seisneda selles, et sellesse huvirühma kuuluvad ka finantsaruannete infotarbijaid.

Ka rendileandja arvestuse puhul ei poolda vastajad seda, et rentide eristamine toimub selle alusel, kas rendilevõtja saab varaobjektist enamiku hüvesid. Vastajad eelistasid pigem senisele arvestusele sarnast lähenemist, kus eristamine toimub selle alusel, kas rendilepingu periood moodustab enamiku varaobjekti järelejäänud elueast (Comment letter 53). A-tüüpi rendi puhul vara jääkväärtuse suurendamine lisab aga ühe finantsasutuse arvates liigset keerukust ning ei tähenda aruannete infotarbijate jaoks selguse parenemist või lisahüvesid, mida uutelt põhimõtetele oodati. (Comment letter 278)

Samas toodi eelnõu ettepanekute positiivse küljena välja, et rendilevõtja ja rendileandja arvestus on samast kriteeriumist lähtudes ühtsem (Comment letter 143). See oleks oluline lihtsustus ka kontserni raamatupidamisarvestuse jaoks – näiteks võib esineda olukord, kus äriühenduses rendib üks ettevõtte varaobjekti väliselt osapoolelt ning rendib selle ise edasi teisele grupi ettevõttele. Kui rendileandja ja rendilevõtja arvestus on teineteisest väga erinevad, siis see raskendab suuresti konsolideerimisel kontsernisisesete tehingute ja saldode elimineerimist. Seepärast on vajalik, et rendileandja arvestus peegeldaks rendilevõtja arvestust. (Comment letter 147)

Rendileandja arvestusele antud ettepanekud ja kommentaarid sarnanesid paljuski rendilevõtja arvestust puudutavale küsimusele antud vastustega. Ka siin toodi välja, et aruannete võrreldavus ei parene ja mitmetitõlgendamise võimalikkus ei kao. Muutuvad arvestuspõhimõtted tooksid kaasa uued probleemid nii aruannete koostajatele ajakulu suurenemise kui ka kasutajatele ebaselguse suurenemise näol.

2.2.4. Küsimuse 4 vastuste analüüs

Neljas küsimus käsitles rendi klassifitseerimist lisaks eeltoodud enamike varaobjektiga seotud hüvede tarbimise tingimuse alusele selle põhjal, kas renditav varaobjekt on kinnisvara. Kuna see küsimus sarnaneb paljuski kahe eelnevaga, siis on ka sellele antud hinnangute keskvärtus pigem madal, vaid 2,45. Kokkuvõtte saadud tulemustest huvirühmade lõikes on esitatud tabelis 5.

Tabel 5. Huvirühmade keskmised hinnangud 4. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	3,18
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	1,91
Standardite väljaandjad	2,14
Finantsasutused ja -ühendused	2,75
Ettevõtted ja nende ühendused	2,24
Ülikoolid	3,25
Üksikisikud	1,75

Allikas: Autori arvutused lisas 2 esitatud andmete alusel

Ka siin on näha, et kutseühendused ja ülikoolid pooldavad rendi klassifitseerimise põhimõtteid enim. Üllatavalt madal on siin aga standardite väljaandjate keskmine hinnang (2,14), sest ka nemad peavad raamatupidamisstandardite ja finantsarvestuse olemuse ning muutmissuundadega hästi kursis olema. Madal on taas ettevõtete keskmine hinnang (2,24), sest neid puudutavad muudatused enim. Oluliselt kõrgem ei ole ka finantsasutuste keskmine hinnang (2,75) – ka neid puudutab rendi klassifitseerimine palju, ent finantsaruannete lugejana on neil siiski huvi uute arvestuspõhimõtete vastu kõrgem. Väga madal on neljandale küsimusele antud vastustes aga raamatupidamis- ja audiitorbüroode hinnangute keskväärus. Ilmselt leiavad nad, et aruannete koostamine muutub välja pakutud klassifitseerimise põhimõtete alusel liiga keeruliseks ning sealjuures ei parene aruanded infotarbijate jaoks.

Üks Austraalia jaemüügiettevõtte põhjendas, miks kinnisvara rentimine erineb seadmete rentimisest ning miks ei saa kõikide varaobjektide puhul olla ühtainsat kajastamisviisi, järgmiselt (Comment letter 91):

- kinnisvara väärtus võib aja jooksul tõusta ning sellel on märkimisväärne jääkväärtus;
- mõningal juhul ei ole kinnisasjad eraldatavad ja väljaostetavad;
- rendileandja peab tihti pakkuma lisaks ka teisi funktsioone ja teenuseid, et seda kinnisasja kasutada saaks.

Samuti toodi välja, et see, kui rendiperiood moodustab enamiku renditava varaobjekti majanduslikust elueast, ei tähenda, et rendilevõtja saab osaks enamikest selle kinnisvaraobjektiga seotud hüvedest. (Comment letter 165) Lisaks võivad eelnõus esitletud rendi klassifitseerimise kriteeriumid viia selleni, et kaht samasuguste tingimustega renti kajastatakse erinevalt ainult sel põhjusel, et üks neist on kinnisvara ja teine mitte (nt maa vs

laev). (Comment letter 309) Vastajad tõid taas välja ka selle, et rendi A- või B-tüübiks klassifitseerimine asendab lihtsalt eelmist (kapitali- ja kasutusrent) uuega, tekitades vaid segadust nii finantsaruannete koostajates kui kasutajates. Selle asemel eelistasid ka siin mõned vastajad alternatiivset meetodit, mille alusel kõiki rente tuleks kajastada ühtemoodi. (Comment letter 157; 309) Lisaks eelistatakse pigem rendi majanduslikust sisust kui renditava varaobjekti olemusest sõltuvat mudelit (Comment letter 200) Üks vastajatest soovitas, et maa rentimist võiks alati B-tüüpi rendiks klassifitseerida. (Comment letter 274)

Ka siin palusid vastajad IASB-l ja FASB-il selgitada rohkem mõistete „oluline“ (ing.k. *significant*) ja „ebaoluline“ (ing.k. *insignificant*) kasutamist rendi klassifitseerimisel. (Comment letter 180; 226) Samuti eelistaksid huvirühmad terminite „A-tüüp“ ja „B-tüüp“ asemel praktilisemaid nimetusi. Muudatusettepanekutele antud madalatest hinnangutest ning negatiivsest tagasisidest tulenevalt võib järeldada, et huvirühmad eelnõus välja pakutud klassifitseerimise põhimõtetega ei nõustunud.

2.2.5. Küsimuse 5 vastuste analüüs

Viies küsimus puudutas rendiperioodi. Eelnõu kohaselt tuleks rendiperioodi ümber hinnata, kui muutuvad selle aluseks olevad olulised tegurid. Vastajate hinnangute keskväärtus sellele küsimusele oli kõrgem kui eelmistele küsimustele – 3,20. Tabelis 6 on toodud kokkuvõtte huvirühmade hinnangute keskväärtustest viiendale küsimusele.

Tabel 6. Huvirühmade keskmised hinnangud 5. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	3,80
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	3,20
Standardite väljaandjad	4,14
Finantsasutused ja -ühendused	3,13
Ettevõtted ja nende ühendused	2,96
Ülikoolid	*
Üksikisikud	4,25

* Keskmine puudub

Allikas: Autori arvutused lisa 2 esitatud andmete alusel

Madalaim keskmine hinnang rendiperioodi ümberhindamisele oli ettevõtetel (2,96). See on ka mõistetav, kuna tegurite muutumisega kaasneks neile täiendav töö. Finantsasutuste hinnang on vaid 0,17-palli võrra kõrgem – ka nemad on sunnitud ümberhindamise vajaduse tekkimisel seda tegema. Samas on nad aruannete tarbijatena huvitatud sellest, et oluliste tegurite muutumisel on muudatused kajastatud ka finantsaruannetes, et need tõepärast finantsseisu peegeldaksid. Keskmine tulemus on raamatupidamis- ja audiitorbüroodel (3,20), kes osalevad samuti aruande koostamise protsessis. Nende siiski keskmisest kõrgemat tulemust võib põhjendada sellega, et audiitorid tunnevad hästi raamatupidamisstandardeid ning peavad oskama hinnata asjaolusid, mis on olulised aruande lugeja jaoks. Kõrgeima keskmise hinnangu on andnud kutseühendused (3,80) ning standardite väljaandjad (4,14), kelle keskmine hinnang on koguni 1,18-palli võrra kõrgem kui ettevõtetel ja nende ühendustel. Kutseühendused ja standardite väljaandjad on aga need, kes oskavad hästi hinnata muudatuste sisu ning mõju eri osapooltele, kuna on arvestuse arenguga pidevalt kursis.

Rendiperioodi ümberhindamisele heitsid aga vastajad ette, et see on ühelt poolt kulukas ning teiselt poolt seab väljakutse läbiviidavatele protseduuridele. Viimase mõju seisneb selles, et suurtes ettevõtetes tuleb tagada ühtne sisekontrolli protseduuri läbiviimine. Eelnimetatud sisekontrolli kuludele lisanduvad veel kulud välisaudiitorile, kelle auditi ulatus suureneb, sest läbi tuleks vaadata ka tehtud ümberhindamiste aluseks olevad hinnangud ning nende tulemusena tehtud raamatupidamiskanded. (Comment letter 114)

Samuti tõid huvirühmad muudatuse negatiivse aspektina välja, et igal bilansipäeval ümberhindluste tegemise tulemuseks on volatiilsed väärtused raamatupidamisbilansis. Kuna mõju ulatus on kõikuv, siis teeb see finantsaruannete kasutajate jaoks aruannete võrreldavuse keeruliseks, kuna aluseks olevad hinnangud on subjektiivsed ja peaaegu võimatud üheselt tuvastada. Lisaks tähendab ümberhindamise nõue märkimisväärset halduskulu, eriti nende jaoks, kellel on palju rendilepinguid. Samuti ei leitud, et turupõhiste tegurite väljajätmine teeks ümberhindamise protsessi lihtsamaks. (Comment letter 116) Vastajad tuletasid ka meelde, et kuna rendiarvestuse muutmisprojekti peamine eesmärk on kajastada raamatupidamisbilansis lepingust tulenevad kohustised, siis võiks jääda ka lepingust tuleneva rendiperioodi juurde. (Comment letter 129)

Eelnõus toodud põhimõtete alusel tuleks ümberhindamisi teha tihedamini kui see on praktikas mõistlik. (Comment letter 143) Vastajad olid ka seisukohal, et niisuguseid rendiperioodi ümberhindamisi võiks teha vaid siis, kui sellel on märkimisväärne mõju.

(Comment letter 154) Samas tooks niisuguse kriteeriumi seadmine kaasa uue probleemi – „märkimisväärse mõju“ tuvastamine muutuks omakorda keeruliseks. Teine võimalus oleks ümberhindamisi teha vaid siis, kui lepingus rendiperioodi muudetakse või rendilevõtja on otsustanud kasutada võimalust lepingut pikendada või katkestada (Comment letter 163; 200). Niisugune kriteerium on arusaadavam ka finantsaruannete tarbijatele nii finantsasutuste endi kui ka ettevõtete arvates (Comment letter 200; 228; 229). Teine variant oleks teha ümberhindamisi vaid kindlatel bilansipäevadel, mitte iga kord teguri muutumise järel. Selleks võiksid nõukogud selgitada välja, milline ümberhindamise intervall sobiks aruannete tarbijatele. (Comment letter 297)

Samas leidis üks eelnõule vastaja, et neil rendileandjana ei ole õigust ega kontrolli n-ö potentsiaalsetele summadele seni kuni rendilevõtja päriselt rendiperioodi muutmise võimalust ei kasuta. (Comment letter 164) Niisamuti ei pruugi rendilevõtja oluline huvi rendiperioodi muutmise võimalust kasutada olla teada rendileandjale (Comment letter 228). Üks vastaja leidis ka, et rendiperioodi muutmisest tulenevate ümberhindamistega seotud koormust aruannete koostajatele saaks vähendada sellega, et rendileandja teeks ümberhindamisi vaid siis, kui seda võimalust realselt kasutatakse. (Comment letter 278)

Seega peamine, mida rendiperioodi ümberhindamisega seotud muudatustele ette heideti, oli selle subjektiivsus ning ebamõistlik ajakulu. Et muudatus ei oleks liiga koormav, võiks ümberhindamiste tegemine piirduda tegurite reaalsete märkimisväärsete muutuste korral.

2.2.6. Küsimuse 6 vastuste analüüs

Kuuenda küsimusega ootasid nõukogud huvirühmade seisukohti eelnõus sisalduvatele ettepanekutele varieeruvate rendimaksete osas, mis muuhulgas tähendab rendimaksete aluseks oleva indeksi või määra muutuse korral rendimaksete ümberhindamist. Hinnangute keskväärts sellele küsimusele oli 3,27, sarnanedes viiendale küsimusele saadud keskmise tulemusega. Tabelis 7 on esitatud keskmised hinnangud varieeruvate maksetega seotud muudatustele huvirühmade lõikes.

Tabel 7. Keskmised hinnangud 6. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	3,76
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	3,18
Standardite väljaandjad	3,57
Finantsasutused ja -ühendused	3,14
Ettevõtted ja nende ühendused	3,15
Ülikoolid	*
Üksikisikud	4,33

* Keskmine puudub

Allikas: Autori arvutused lisas 2 esitatud andmete alusel

Varieeruvaid makseid puudutavale küsimusele saadud vastuste keskmised hinnangud huvirühmade lõikes sarnanevad rendiperioodi ümberhindamisega seotud küsimusele saadud vastuste keskmiste hinnangutega. Siin aga erinevad huvirühmade keskmised hinnangud üksteisest vähem. Kuuendale küsimusele saadud vastustest joonistub välja ka teatav sarnasus viiendale küsimusele saadud vastustega. Ka siin on muudatustega enam nõus kutseühendused ja standardite väljaandjad ning vähem pooldavad seda raamatupidamis- ja audiitorbürood, finantsasutused ning ettevõtted. Niisugused hinnangud huvirühmade lõikes võivad olla põhjendatavad sarnaselt rendiperioodi ümberhindamisele antud hinnangutega (vt jaotis 2.2.5.)

Huvirühmad tõid välja, et sarnaselt rendikohustise ümberhindlusele tuleks ümber hinnata ka kasutusõiguse varaobjekt (Comment letter 311). See oleks praktikas ilmselt veelgi keerulisem ning tooks omakorda kaasa täiendava ajakulu.

Ka varieeruvate rendimaksete osas leidis mitu vastajat, et arvesse tuleks võtta vaid olulise suurusega muutus alustegurites. (Comment letter 143) Et muudatuste mõju on niigi koormav, pakuti välja, et tegurite muutuste mõju kohta võiks aruannete muutmise asemel informatsiooni avalikustada hoopis aruande lisades. (Comment letter 152; 308) Lisaks eel-nõus välja toodud potentsiaalselt muutuda võivatele teguritele tõi üks vastaja välja, et arvesse tuleks võtta ka valuutakursside muutumist. See on kindlasti asjakohane tähelepanek, sest mõningates valdkondades teevad ettevõtted välisvaluutades suuri tehinguid ning teatud valuutade puhul võib mõju olla märkimisväärne. (Comment letter 147) Sarnaselt rendiperioodi muutmisele toodi ka varieeruvate rendimaksete puhul välja see, et niisugune ümberhindamine põhjustab suuremat volatiilsust rendilevõtja kohustistes. Niisugune rendikohustise pidev ümberhindamine on ka oluline erinevus senise kapitalirendi põhimõtetega võrreldes. Volatiilsus võib tugevalt mõjutada ettevõtte finantsseisundit, kasumit, finants-

prognoose ning laenuitingimustega kooskõlas olemist. Samas võib juhtuda ka vastupidine – ümberhindluste mõju võib olla minimaalne, kuid selle läbiviimine ebamõistlikult ajamahukas. (Comment letter 164) Samas on muudatuste pooldajad argumenteerinud ümberhindluste positiivset mõju näiteks sellega, et see näitab finantsaruannetes rendiga seotud raha väljaminekuid paremini. (Comment letter 179)

Küsimustele esitatud vastuste põhjal võib järeldada, et aruannete koostajad ei ole varieeruvate rendimaksetega seotud ümberhindamistest huvitatud. Enne konkreetsete põhimõtete väljatöötamist soovitasid vastajad nõukogudel teha põhjalik kulu-kasu analüüs. Seeläbi saaks selgitada välja, kas muudatustega finantsaruannete kasutajatele kaasnev kasutegur ületab aruannete koostajatele tekkiva kulu.

2.2.7. Küsimuse 7 vastuste analüüs

Seitsmes küsimus, mis huvirühmadele esitati, keskendus ülemineku perioodile, oodates huvirühmade seisukohti rentide mõõtmise ja kajastamise kohta varaseima perioodi alguses kas modifitseeritud või täielikku tagasiulatuvat meetodit kasutades. Vastuste keskvärtus sellele küsimusele oli 3,41, mis on taas üpris kõrge tulemus. Kokkuvõtte huvirühmade keskmistest hinnangutest 7. küsimusele on esitatud tabelis 8.

Tabel 8. Keskmised hinnangud 7. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	3,75
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	3,18
Standardite väljaandjad	4,00
Finantsasutused ja -ühendused	3,47
Ettevõtted ja nende ühendused	3,21
Ülikoolid	4,00
Üksikisikud	4,50

Allikas: Autori arvutused lisa 2 esitatud andmete alusel

Ka üleminekut puudutavale küsimusele antud hinnangud huvirühmade lõikes sarnanevad kahele eelnevale küsimusele antud hinnangute keskvärtustele (vt jaotised 2.2.5. ja 2.2.6.).

Ettepanekute positiivse küljena toodi välja, et selle järgi on võimalik rakendada ka modifitseeritud tagasiulatuvat lähenemist, mis on tunduvalt vähem intensiivsem ja odavam

kui täieliku tagasiulatava lähenemise rakendamine. Ehkki täielik tagasiulatav lähenemine tagab aruannete infotarbijatele eelmiste perioodide finantsandmete avalikustamise abil võrreldavuse, siis selle tagamiseks tehtav töö on küllaltki suur (Comment letter 208). Seega heideti ka siin ette, et niisugusest tagasiulatavast korrigeerimisest saadav kasu ei pruugi ületada nii ajalisi kui ka rahalisi kulusid, mis aruannete koostajatel tuleks iga lepingu analüüsimiseks kulutada (Comment letter 164). Aruannete koostajatel võib tekkida vajadus väliste konsultantide ning uue tarkvara järele (Comment letter 200). Lisaks ei pruugi pikaajaliste rendilepingute puhul kogu vajaminevat informatsiooni tagasiulatava meetodi täielikuks rakendamiseks ettevõtetel olemas olla. (Comment letter 165)

Ettepaneku kitsaskohaks loeti ka seda, et sõltumata sellest, kumma lähenemise ettevõtte valib, tuleb samu lepinguid läbi töötada ikkagi kahel korral: rendiarvestuse standardi jõustumisel ning tulu arvestust käsitleva standardi rakendumisel. Niisugune olukord tekitaks segadust ja suurendaks võrreldamatust. (Comment letter 236)

Peale tagasiulatavat lähenemist puudutavale küsimusele ootasid nõukogud huvirühmadelt tagasisidet üleminekuga seotud muude teemade kohta, mida kindlasti tuleks arvesse võtta. Väga paljud vastanutest tõid välja, et üleminekuperiood peaks olema võimalikult pikk. Huvirühmade hinnangul võiks see olla vähemalt kolm aastat standardi väljaandmisest jõustumiseni. Pika üleminekuaja vajadust põhjendasid vastajad uute põhimõtete keerulisusega ning rendilepingute rohkusest tuleneva suure töömahuga nende analüüsimisel uute põhimõtete rakendamiseks (Comment letter 149).

Ehkki üleminekuperioodi arvestust puudutavale küsimusele antud keskmine hinnang oli huvirühmade lõikes küllaltki kõrge, oldi siiski seisukohal, et see peaks olema lahendatud lihtsamalt, kuna muidu on see aruannete koostajate jaoks liiga koormav. Samuti on mõistetav vastajate soov, et standardi väljaandmise ja jõustumise vahele jääks piisavalt pikk aeg.

2.2.8. Küsimuse 8 vastuste analüüs

Üks enim kõneainet pakkunud teema ning küsimus puudutas rendiarvestust puudutava informatsiooni avalikustamist aruannetes. Hinnangute keskväärts küsimusele oli 2,43, mis on eelnevate küsimuste tulemustega võrreldes küllaltki madal. Huvirühmade keskmised hinnangud on esitatud tabelis 9.

Tabel 9. Keskmised hinnangud 8. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	2,88
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	2,67
Standardite väljaandjad	3,14
Finantsasutused ja -ühendused	2,75
Ettevõtted ja nende ühendused	1,92
Ülikoolid	3,50
Üksikisikud	3,00

Allikas: Autori arvutused lisas 2 esitatud andmete alusel

Tabelist tuleb selgelt välja ettevõtete ja nende ühenduste madalaim keskmine hinnang. Kuna avalikustamise nõuded puudutavad tugevalt just nende tööd, siis on see ka arusaadav. Samuti selgub, et aruannete tarbijad, finantsasutused ja -ühendused, on eelnõus toodud avalikustamismõuetest rohkem huvitatud. Nende keskmine hinnang on 0,83-palli võrra ettevõtete omast kõrgem. Eelnõus välja töötatud avalikustamise põhimõtted tähendavad majandusüksuste jaoks kohustust senisest enam rentidega seonduvat informatsiooni avalikustada. Seega, kõrgemaid avalikustamismõudeid peavad kasulikuks just aruannete lugejad. Raamatupidamis- ja audiitorbüroode keskmise hinnangu suurus (2,67) võib tuleneda sellest, et audiitorid hindavad aruannet selle pilguga, et see oleks arusaadav ja informatsiooni-rohkem lugejate jaoks. Ülejäänud huvirühmade keskmised hinnangud on teistega võrreldes küllaltki kõrged. See võib tuleneda sellest, et nad kas ise ei osale aruande koostamise protsessis või leiavad, et aruannete infotarbijate jaoks ning standardi muutmisprojekti eesmärgi täitmiseks on kõrged avalikustamismõuded olulised.

Samuti selgus, et eelnõus esitatud avalikustamismõuded on finantsaruannete kasutajate jaoks kasulikud, sest annavad rendilepingust tulenevate rendileandja ja rendilevõtja õiguste ja kohustuste kohta vajalikku informatsiooni (Comment letter 262). Üks kindlustusandjate ühendus pakkus aga välja, et avalikustamismõuded ei peaks olema ühesugused kõikidele majandusüksustele ja valdkondadele, sest näiteks kindlustuses ei ole rentidel nii suur roll kui mõnes teises valdkonnas, kus neid on palju. Seega võiksid nõukogud projekti lisada paindlikkust. See tähendaks seda, et majandusüksused saaksid ise otsustada, mis nende aruande lugejate jaoks on oluline. (Comment letter 148) Samas ei pruugi niisugune paindlikkus oma eesmärgi täita, sest aruande koostaja ei pruugi osata hinnata asjaolusid, mida aruande lugeja oluliseks peab. Ent üks arvestusspetsialistide ühendus tegi ettepaneku, mille

kohaselt võiks lisainformatsiooni esitamine olla väiksemate ettevõtete jaoks piiratud, kuna nõutud informatsioon on oluline pigem suurte avalike ettevõtete ning rendileandmise ja finantseerimisega tegelevate ettevõtete finantsaruannete puhul (Comment letter 226).

Lisaks pakuti välja, et avalikustamismõõded vahearuannele võiksid olla väiksemad kui aastaaruannetele, eriti kui vahepealsel perioodil olulisi muutusi ei ole toimunud (Comment letter 157; 282). Üks vastanud raamatupidamis- ja audiitorbüroo soovitas, et ehkki avalikustamismõõded on kasulikud ja nad neid pooldavad, siis võiksid avalikustatavad selgitavad andmed olla täpsemad, et vältida ebatäpse informatsiooni edastamist lugejatele (Comment letter 231). Samuti tõi üks finantsasutus ise välja, et niivõrd rohke informatsiooni avalikustamine võib nõrgendada rendilevõtja positsiooni rendileandjaga läbirääkimiste pidamisel (Comment letter 160). Üks ettevõtete ühendus küsis, kas kogu nõutud informatsiooni avalikustamine on üldse asutusevälisele aruandelugejale vajalik, kui praegu pole niisugust informatsiooni isegi ettevõttesisestel otsuste langetajatel. Lisaks tuleks nõutud informatsiooni kogumiseks täiustada oma infosüsteeme. See ei ole aga sugugi odav. (Comment letter 163) Lisaks muutuksid finantsaruanded ebamõistlikult pikaks (Comment letter 313).

Samas pakkus näiteks üks standardite väljaandja, et kogu rentidega seotud informatsioon (lepingust tulenevad õigused, kohustused, tulud, kulud ning rahakäive) võiks olla aruandes koondatud ja avalikustatud ühes kohas (Comment letter 165). Isegi finantsasutuste jaoks oli küsitav kogu eelnõus nõutud informatsiooni avalikustamine, sest ka nemad mõistavad kui koormavad need aruannete koostajate jaoks on. Selle asemel võiks avalikustada vaid seda, mida aruandelugejad ootavad (Comment letter 177). Samas on selle kindlaksmääramine omakorda keeruline, sest osapooltel on eri nägemus ning soovid. Magistritöö autor leiab, et avalikustamismõõded ei tohiks olla ka liiga paindlikud, sest vastasel juhul hakatakse seda ära kasutama.

Vastajad pakkusid välja, et rentide kohta informatsiooni esitamine võikski piirduda vaid kõrgemate avalikustamismõõdetega aruande lisades, selle asemel, et hakata tervet rendiarvestuse mudelit ümber tegema. Samuti on vastuoluline, et eelnõu järgi arvestuspõhimõtete muutumine ei vähenda vajadust lisainformatsioonile, mis tuleks avalikustada lisades. (Comment letter 272) Seda lugesid paljud vastajad rendiarvestuse standardi muutmise suurimaks probleemiks.

Avalikustamisega seotud ettepanekule saadud tagasiside osas on huvirühmade hinnangute vahel kõige suuremad erinevused. Aruannete koostajad on nende osas kritiseerival

seisukohal, sest see suurendab oluliselt nende töömahtu ning teisest küljest võib seada nad ebasobivasse olukorda läbirääkimistel, kuna nad peavad hakkama avalikustama mõnevõrra tundlikku informatsiooni. Aruannete infotarbijate seisukohast on mõisteta nende huvi range mate avalikustamisnõuete vastu, sest seeläbi saaksid nad aruandest kätte palju vajalikku informatsiooni ettevõtete finantstulemuste analüüsimiseks ning otsuste tegemiseks.

2.2.9. Küsimuse 12 vastuste analüüs

Kaheteistkümnenda küsimuse esitas IASB sellepärast, et eelnõus esitatud ettepanekute tulemusena tuleks teha muudatusi ka teistes IFRS-des. IASB ootas tagasisidet, kas kasutusõiguse varaobjekt peaks jääma standardi IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud ulatusse, kui renditav kinnisvara on kinnisvarainvesteering selle mõiste tähenduses. Kinnisvarainvesteeringut defineeritakse IAS 40 § 5 alusel kui kinnisvara (maa või ehitised, osa ehitistest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendilevõtjana) eelkõige renditulu teenimise, kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel või müügiks tavapärase majandustegevuse käigus.

Arvamuskirjade esitajate hinnangute keskvaartus sellele küsimusele oli 4,18, mis on oluliselt kõrgem teistele küsimustele saadud tulemustest. Vastamisprotsent oli 19%, mis on teistest madalam seetõttu, et kõiki majandusüksusi see muudatus kas ei puuduta või neile see ei kohaldu (US GAAP-i järgijad). Ühtlasi võib olla põhjus selles, et küsimusele jäeti muudatusettepanekutega nõustumise korral vastamata. Huvirühmade keskmised hinnangud on esitatud tabelis 10.

Tabel 10. Keskmised hinnangud 12. küsimusele

Vastaja tüüp	Keskmine hinnang
Kutseühendused	4,50
Raamatupidamis- ja audiitorbürood	3,50
Standardite väljaandjad	3,67
Finantsasutused ja -ühendused	4,24
Ettevõtted ja nende ühendused	4,33
Ülikoolid	5,00
Üksikisikud	4,67

Allikas: Autori arvutused lisas 2 esitatud andmete alusel

Selle küsimuse juures olulisi lahknevusi huvirühmade hinnangutes täheldada ei saa. Pigem on kõik huvirühmad standardisse IAS 40 plaanitava muudatusega nõus. Samas leidsid eelnõu kommenteerijad ka selles muudatuses mõningaid puudusi.

Niisugusele muudatusele on vastu need vastajad, kelle hinnangul kasutusõiguse varaobjekti tuleks käsitleda kui renditavat immateriaalset varaobjekti (Comment letter 70). Selle järgi ei oleks muudatust standardisse IAS 40 vaja, sest immateriaalsena käsitledes ei ole tegemist materiaalse varaobjekti ega ka kinnisvarainvesteeringuga selle mõiste tähenduses. Lisaks on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmine keeruline ja kulukas ning selle avalikustamine ei pruugi aruande infotarbijatele kuigi kasulik olla (Comment letter 154). Peale selle tekib vastuolu, kui varaobjekti mõõdetakse õiglasest väärtuses, aga rendikohustist mitte (Comment letter 177).

Muudatuse pooldajate arvates tähendab see aga kooskõla teiste standarditega ning tõstab avalikustatava informatsiooni usaldusväärsust. Samas paluti ka selle küsimuse juures IASB-l mõisteid täpsemalt defineerida ning lisada selgitusi juurde. (Comment letter 228)

Kui üldiselt ollakse standardisse IAS 40 planeeritava muudatusega nõus, siis vastu ollakse kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtusega seonduvale. Seda põhjusel, et selle leidmine on liigselt koormav aruannete koostajate jaoks ega pruugi ka lugejatele asjakohast informatsiooni edastada.

2.3. Ülevaade välja antud standardist IFRS 16

Standard IFRS 16 muudab rendilevõtja arvestust selliselt, et ta peab kajastama raamatupidamisbilansis kõikide varaobjektide rendilepingutest tulenevaid õigusi ja kohustisi, välja arvatud niisuguste, mille rendiperiood on alla 12 kuu või renditav varaobjekt on väheväärtuslik. (IFRS 16 § 5) Seega töötati rendilevõtjate jaoks välja üksainus rendimudel, nagu mitmed huvirühmad ka soovisid. Varaobjekte ja kohustisi peab rendilevõtja mõõtma nüüdisväärtuses ning arvesse tuleb võtta ka maksed, mis ta teeks siis, kui suure tõenäosusega kasutatakse võimalust rendilepingut pikendada või lõpetada. (IFRS 16 § IN12) Avalikustamisnõudeid on leevendatud sellega, et rendilevõtja peab ise hindama, millisel määral rendiarvestusega seotud informatsiooni avalikustamine on aruande infotarbijale rendi mõju hindamiseks vajalik (IFRS 16 § IN13). Rendileandjate jaoks IFRS 16 olulisi muudatusi ei too, nemad peavad ka edaspidi rente klassifitseerima kapitali- ja kasutusrendiks sarnaselt

standardis IAS 17 sätestatule (IFRS 16 § IN14). Ka US GAAP-i järgi jäävad Topic 840 reeglid rendileandjale edaspidigi kehtima (Basis ... § 17). Uus standard täiustab mõningal määral avalikustamist aruande lisades, et rendileandja riskide kohta oleks esitatud rohkem informatsiooni. (IFRS 16 § IN15)

Standardi §-s 9 toodud rendilepingu definitsioon vastab suurel määral eelnõus välja pakutule (vt jaotis 2.2.1.). Eelnõuga võrreldes on täpsustatud rendiperioodi määramise käsitlust. Eelnõu §-s 25 kasutatud palju kritiseeritud väljend „kui rendilevõtjal on oluline majanduslik huvi võimaluse kasutamiseks“ (ing.k. *if the lessee has a significant economic incentive to exercise that option*) on asendatud IFRS 16 §-s 18 väljendiga „kui rendilevõtja on mõistlikult kindel“ (ing.k. *if the lessee is reasonably certain*). See on autori arvates oluline edasimineku võrreldes eelnõuga, kuna on arusaadavam. Ehkki ka siinkohal jääb võimalus, et see mõiste võib tekitada segadust ning selle üheselt mõistetamatust võidakse hakata ära kasutama.

Küsimus, mida ka huvirühmad rendi defineerimise osas esitasid, puudutas rendilepingu erinevust teenuslepingust. IASB põhjendas seda sellega, et nendest lepingutest tulenevad õigused ja kohustused on üksteisest erinevad. Vastavalt rendi definitsioonile on rendilevõtjal rendiperioodi jooksul varaobjekti üle valitsev mõju ning rendileandja täidab seeläbi oma lepingust tuleneva kohustuse see rendilevõtjale võimalikuks teha. Selle tulemusena tekib rendilevõtjal kohustus selle varaobjekti kasutamise eest rendileandjale tasuda. Teenuslepingu alguskuupäeval aga valitsev mõju kliendile üle ei lähe. Kliendil tekib hoopis kohustus tasuda vaid kindlaks ajahetkeks talle osutatud teenuste eest. Ehkki ka teenuslepingu täitmiseks võib teenusepakkuja kasutada varaobjekte, siis ei tähenda see alati, et need kliendile kasutamiseks kättesaadavaks tehakse. (Basis ... § 32–34) Skeem, mille abil klassifitseerida leping kas teenus- või rendilepinguks, on esitatud magistritöö lisa 3.

Ehkki IASB tõi uue standardiga võimaluse alla 12 kuu pikkuseid rente lihtsustatud viisil kajastada, siis reaalsuses ei pruugi sellest erisusest huvirühmade arvates olulist kasu olla. Selle põhjuseks on asjaolu, et nende praktikas ei ole tihti ette tulnud niisuguseid rendilepinguid, mille maksimaalne võimalik rendiperiood oleks nii lühike. (Project Summary ... 2016, 10)

Kui rendilevõtja otsustab lühiajalise rendiperioodiga või väheväärtusliku varaobjekti rendilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üle arvestust mitte pidada, siis tuleb tal IFRS 16 § 6 järgi rendimakseid kajastada lineaarselt (või muul sobivamal viisil) kuluna kogu

rendiperioodi jooksul. Renditava varaobjekti väheväärtuslikuks hindamine sõltub varaobjekti ja selle sarnaste olemusest ja igast konkreetsest rendilepingust eraldi (IFRS 16 § 8). Väheväärtuslike varaobjektide rentide mittekapitaliseerimine on samuti üks positiivne külg uues standardis. Varasemalt on ka teised autorid täheldanud, et ettevõtetal pole võib-olla odavamate varaobjektide rendilepingud alles ning nende kapitaliseerimisest saadav kasu ei pruugi ületada sellekohase informatsiooni esitamiseks tehtavaid kulusid (vt jaotis 1.3.). Nii kulutaks ebaolulistest summades rendilepingute otsimine, koondamine ja analüüsimine eba-mõistlikult palju aega. Sama arvasid ka huvirühmad. Seega leevendab niisugune lihtsustus mõnevõrra uue standardi rakendamise seonduva halduskoormuse kasvu.

Samas on keeruline varaobjekti väheväärtuslikuks klassifitseerida, kui konkreetset summalist piiri ei ole standardis sätestatud. Standardi IFRS 16 §-d B5 ja B6 sätestavad, et varaobjekti võib väheväärtuslikuks lugeda siis, kui konkreetne varaobjekt on teistest varaobjektidest eraldiseisev ja sõltumatu ning vaadelda tuleb varaobjekti väärtust uuena. Standardi § B6 toob näiteks, et autot ei saa lugeda väheväärtuslikuks, kuna selle väärtus uuena ei ole väike. Standardis on toodud ka näited varaobjektidest, mida võib IFRS 16 seisukohalt väheväärtuslikuks pidada. Väheväärtuslikuks võib aga olla näiteks tahvel- ja personaalarvutid, kontorimööbel ja telefonid (IFRS 16 § B8). Ehkki standardis summalist piiri määratletud ei ole, siis standardi koostamisprotsessi jooksul leiti, et see võiks olla umbes 5 000 dollarit (IASB Agenda ... 2015).

Rendi alguskuupäeval peab rendilevõtja määrama kasutusõiguse varaobjekti maksumuse (IFRS 16 § 23). Standardi § 24 järgi koosneb maksumus järgmistest komponentidest:

- Rendikohustise esialgne suurus vastavalt §-s 26 sätestatule.
- Rendi alguskuupäeval või varem tehtud rendimaksud, vähendades neid rendileandja kompensatsiooni võrra.
- Rendilevõtja tehtud otsesed kulutused.
- Rendilevõtja tehtavad hinnangulised kulutused varaobjekti demonteerimisele, selle asukoha parendamisele või varaobjekti parendamine vastavalt lepingutingimustele. Niisugune kohustus tekib kas rendi alguskuupäeval või teatud kasutusaja järel.

Rendikohustise suuruse määramine sarnaneb eelnõus tooduga. Standardi § 26 järgi peab rendilevõtja rendi alguskuupäeval kajastama rendikohustise tasumata rendimaksete

nüüdisväärtuses. Sama paragrahvi järgi tuleb nüüdisväärtuse leidmiseks kasutada kas selles rendilepingus toodud fikseeritud intressimäära või rendilevõtja tegelikku laenuintressimäära. Rendikohustise määramisel kasutatavad rendimaksud koosnevad järgmistest elementidest (IFRS 16 § 27):

- fikseeritud maksud, mida on vähendatud rendileandja kompensatsiooni võrra;
- tegurist sõltuvad varieeruvad rendimaksud (esialgu määratakse rendi alguskuupäeval kehtinud määra järgi);
- rendilevõtjalt rendileandjale makstav garanteeritud jääkväärtus;
- ostuvõimaluse kasutamise seonduv täitmishind, kui rendilevõtja on mõistlikult kindel selle võimaluse kasutamises;
- rendi ennetähtaegse lõpetamisega seotud trahvi summa, kui rendilevõtja kasutab võimalust rendileping lõpetada.

Samuti on standardis selgitatud, millistest teguritest võivad varieeruvad rendimaksud sõltuda. Nendeks võivad olla näiteks tarbijahinnaindeks ja baasintressimäär (LIBOR, EURIBOR). (IFRS 16 § 28)

Rendilevõtja peab kajastama raamatupidamisbilansis või avalikustama aruande lisades (*Ibid.*, § 47):

- Kasutusõiguse varaobjektid eraldi real teistest varaobjektidest. Kui ta seda raamatupidamisbilansis ei tee, siis peab ta:
 - kajastama kasutusõiguse varaobjektid samal real, kus ta kajastaks teisi sarnaseid varaobjekte, kui need oleksid tema omad;
 - avalikustama, millisel real raamatupidamisbilansis kasutusõiguse varaobjektid sisalduvad.
- Rendikohustised eraldi teistest kohustistest. Kui ta seda raamatupidamisbilansis ei tee, siis peab ta avalikustama, millisel kohustiste real raamatupidamisbilansis need kohustised sisalduvad.

Eraldi real kajastamise põhjuseks luges IASB seda, et finantsaruannete lugejate jaoks võib selline informatsioon vajalik olla. Kasutusõiguse varaobjekte võib omandis olevatest pidada vähem riskantsemateks sellepärast, et omandis olev varaobjekt jääb alati rendiperioodi lõppedes rendilevõtjale ning selle varaobjekti realiseerimine võib keeruliseks osutada. Vastupidiselt aga võivad kasutusõiguse varaobjektid olla riskantsemad sellepärast, et võib

juhtuda, et rendilevõtja peab rendiperioodi lõpus varaobjekti asendama uuega, aga ei pruugi rendilepingut saada nii madala intressimääraga kui oli eelmine. (Basis ... § 207)

Need põhimõtted ei kohaldu aga kinnisvarainvesteeringu definitsioonile vastavate kasutusõiguse varaobjektide kohta, sest need tuleb kajastada raamatupidamisbilansis kinnisvarainvesteeringuna. (IFRS 16 § 48) Samuti tuleb kasumiaruandes kajastada rendikohustise intressikulu eraldi kasutusõiguse varaobjekti amortisatsioonikulust. Intressikulu on finantskulu, mida tuleb vastavalt standardile IAS 1 Finantsaruannete esitamine järgi näidata kasumiaruandes eraldi. (*Ibid.*, § 49) Vastavalt §-le 50 tuleb rahakäibe aruandes rendilevõtjal klassifitseerida rendimaksete põhiosa rahakäibeks finantseerimistegevuses ning intressiosa vastavalt standardis IAS 7 Rahakäibe aruanded sätestatule. Lühiajaliste või väheväärtuslike varaobjektide rentide maksed ning varieeruvad rendimaksed, mida rendikohustise summa määramisel ei ole arvesse võetud, tuleb kajastada põhitegevuse rahakäibena.

IFRS 16 § 52 järgi peab rendilevõtja avalikustama rentidega seotud informatsiooni kas eraldi lisas või eraldi osana finantsaruannetes. Dubleerima informatsiooni ei pea – kui kusagil finantsaruannetes on informatsioon konkreetse asjaolu kohta juba antud, siis lisas seda uuesti avalikustama ei pea, küll aga tuleb lisada selle kohta viide. Vastavalt IFRS 16 §-le 53 on rendilevõtjal kohustus aruandeperioodi kohta avalikustada järgmised summad:

- kasutusõiguse varaobjekti amortisatsioonikulu varaklasside kaupa;
- rendikohustise intressikulu;
- lühiajaliste (v.a alla ühe kuu pikkuse rendiperioodiga) rentide kulu;
- väheväärtuslike varaobjektide (v.a lühiajaliste) rentide kulu;
- varieeruvate rendimaksetega kulud, mis ei ole rendikohustise summa määramisel arvesse võetud;
- kasutusõiguse varaobjektide edasirentimisest saadav tulu;
- rentidega seonduv rahakäive kokku;
- kasutusõiguse varaobjektide parendused;
- müük-tagasirent tehingutest tulenevad kasumid ja kahjumid;
- kasutusõiguse varaobjektide bilansiline väärtus varaklasside kaupa aruandeperioodi lõpu seisuga.

Nagu eelnevast loetelust selgub, siis rentidega seonduva informatsiooni avalikustamise nõuded muutuvad oluliselt karmimaks võrreldes standardi IAS 17 nõuetega. Ehkki huvirühmad olid kõrgetele avalikustamispõuetele eelnõud kommenteerides selgelt vastu, on

nõudeid siiski senisest enam. See on aga positiivne aruannete infotarbijate jaoks, sest eeltoodud informatsioon on kindlasti kasulik otsuste langetamisel ning ettevõtteid omavahel võrreldes.

Peale eelnevalt loetletule on rendilevõtjal kohustus avalikustada renditegevusega seotud olulist informatsiooni, mille põhjal aruannete infotarbijad saaksid asjakohase ja tõepärase ülevaate rendiarvestusest finantsaruannetes. Niisuguseks lisainformatsiooniks võib muuhulgas olla (*Ibid.*, § 59):

- rendilevõtja renditegevuse olemus;
- rendikohustises mitte kajastuv potentsiaalne tulevane rahakäive:
 - varieeruvatest rendimaksetest;
 - võimalusest renti pikendada või lõpetada;
 - kokkulepitud jääkväärtusest;
 - rentidest, mis pole veel alanud, kuid milleks rendilevõtja on end juba kohustanud.
- lepingust tulenevad piirangud ja tingimused rendilevõtjale;
- müük-tagasirent tehingud.

Võrreldes eelnõuga on lihtsustunud ka üleminekuga seonduv rendiarvestus. Majandusüksus ei pea hindama kas leping on rendileping, kui ta seda lepingut seni IAS 17 ja IFRIC 4 alusel rendilepinguks ei lugenud. (IFRS 16 § C3) Rendilevõtja peab standardit tagasiulatuvalt rakendama kõikidele rentidele ühesuguselt ühena järgmistest variantidest (*Ibid.*, § C5-C7):

- Iga eelneva aruandeperioodi korrigeerimisena vastavalt standardile IAS 8 Arvestuspõhimõtted, raamatupidamislike hinnangute muutused ja vead.
- Kumulatiivse mõju võrra korrigeerima jaotamata kasumi algsaldot standardi rakendamisel.

Kui rendilevõtja valib standardi rakendamisel eeltoodud teise variandi, siis peab ta kajastama varasemate kasutusrentide puhul (*Ibid.*, § C8):

- Rendikohustise standardi esmasel rakendamisel. See summa koosneb tulevaste rendimaksete nüüdisväärtusest, kasutades diskonteerimisel standardi esmase rakendamise hetke rendilevõtja reaaliintressimäära.
- Kasutusõiguse varaobjektid. Rendilevõtja võib valida iga rendi puhul eraldi, kas mõõta varaobjekti kas:

- selle bilansilises jääkväärtuses, kui standard rakendus pärast rendi alguskuupäeva, diskonteerituna standardi jõustumise hetke rendilevõtja reaalintressimäära alusel;
- rendikohustisega võrdses summas, kohandades seda ette makstud ja tekkepõhiste rendimaksete võrra.
- Rakendama standardi esmasel rakendumisel kasutusõiguse varaobjektidele standardit IAS 36 Vara väärtuse langus.

Eeltoodud teise variandi valimise korral peab rendilevõtja varasemate kapitalirentide puhul kajastama nende kasutusõiguse varaobjektide bilansilise jääkväärtuse ja rendikohustise standardi rakendumisel nendes summades, mis need olid vahetult enne standardi rakendumist standardi IAS 17 järgi. Seega algab varasemate kapitalirendilepingute varaobjektide arvestus uue standardi järgi selle rakendumise hetkest. (IFRS 16 § C11)

Uute rendiarvestuse põhimõtete koostamise eesmärgiks oli ühtlustada IFRS-i ja US GAAP-i käsitlused. IASB ja FASB-i otsused uute põhimõtete väljatöötamisel ühtisid peamiste teemade puhul: kohustada rendilevõtjaid kajastama rendilepingust tulevat varaobjekti ja kohustist, rendi definitsioon, rendileandja arvestuspõhimõtetega jätkamine. Täielikult aga seatud eesmärki ei täidetud. Peamine erinevus seisneb selles, et FASB otsustas jätkata nn duaalmeetodiga ehk US GAAP-i järgi tuleb ka edaspidi rente jaotada. Lisaks, kui IFRS-e järgival ettevõttel on võimalik valida, mil viisil ta esitab aruandes rentidest tulenevad varaobjektid ja kohustised teistest eralditooduna, siis FASB kohustab neid igal juhul raamatupidamisbilansis eraldi real kajastama. (Project Summary ... 2016, 17)

Kokkuvõttes leiab IASB, et standardiga IFRS 16 kaasnevad tulud ületavad sellega seotud kulud, sest IFRS 16 järgi saab ettevõtte kohustistest tõepärasema ülevaate ning tänu sellele on ettevõtete finantsvõimendus võrreldavam. Uue standardi tulemusena (Effects ... 2016, 5):

- ei pea investorid ja analüütikud enam rendilevõtjate finantsaruandeid modifitseerima, kuna IFRS 16 järgi on aruanded nende jaoks informatiivsemad;
- paraneb võrreldavus ettevõtete vahel, kes vara rendivad ja kes laenavad raha vara soetamiseks;
- on kõikidel turuosalistel rentide kohta võrdlev ülevaade.

Rendiarvestuse uute põhimõtete koostamise projekt võttis palju aastaid aega. 2016. aasta alguses välja antud standardis on mõnevõrra võetud arvesse ka huvirühmadelt saadud

tagasisidet. Ehkki mõningaid aspekte on välja antud standardis 2013. aasta eelnõuga võrreldes aruannete koostajate jaoks lihtsustatud, siis näib, et uus standard rahuldab peamiselt siiski aruannete infotarbijate huve. Nende töö aruannete analüüsimisel ja otsuste tegemisel peaks uute põhimõtete järgi esitavate aruannete tulemusena muutuma lihtsamaks ja mugavamaks.

2.4. Järeldused ja ettepanekud

2013. aasta rendiarvestuse eelnõu oli huvirühmade seas väga populaarne, saades palju tagasisidet. Kuna muudatused puudutavad põhimõtteliselt kõiki majandusüksusi, kellel on kehtivaid (või on tulevikus) rendilepinguid, siis oli huvi standardi muutmisprojekti vastu tavapärasest kõrgem.

Huvirühmade lõikes eelnõu küsimustele antud vastuseid analüüsidis leidis magistr töö autor, et aruannete koostajad (ettevõtted ja nende ühendused, raamatupidamis- ja audiitorbürood jt) olid muudatusettepanekutele enam vastu kui aruannete infotarbijad (finantsasutused ja -ühendused). See on ka mõistetav, kuna muudatustega kaasnev haldus-koormuse kasv ja üleminekuga kaasnevad ebamugavused saavad osaks just aruannete koostajatele. Finantsasutused ja teised aruannete infotarbijad pooldasid muudatusettepanekuid rohkem, kuna nende huvi uute põhimõtete vastu on kõrgem. Samas on nad ka ise aruannete koostaja ja tihti ka rendileandja rollis – sellega seoses selgus rendileandja arvestust puudutava küsimuse vastustest nende väiksem nõusolek rendileandja arvestuse muudatusettepanekutega (vt jaotis 2.2.3.). Nõukogude eesmärk, milleks oli tagada aruannete kasutajatele ettevõtete kohta usaldusväärsem informatsioon, magistr töö autori hinnangul täideti.

Selgub, rendileandjate arvestusega seonduv oli peamine muudatus, millega huvirühmad eelnõus ei nõustunud ning mille IASB ka arvesse võttis (Basis ... 2016, 12). Kuna eelnõu kommenteerijate arvates ei ole rendileandja arvestuses olulisi puudusi, siis jäi standardis IAS 17 sätestatu suures osas kehtima. Autor ei nõustu aga standardi koostajate otsusega, mille kohaselt on avalikustamise nõuded seatud endiselt väga kõrgeks. See oli üks peamistest teemadest, mida eelnõu osas kritiseeriti. Ehkki IFRS 16 jätab rendilevõtjale rohkem otsustusruumi, kuidas midagi avalikustada, siis ei leevenda see asjaolu, et kogu nõutud informatsiooni tuleb ikkagi koguda ja avalikustada. Samas on kõrgete avalikustamisnõuete vajadus arusaadav aruannete infotarbijate seisukohast, sest uue standardi järgi rentide kohta avaldatav informatsioon on nende jaoks väärtuslik.

IASB arvestas aga huvirühmade tagasisidet terminite osas. Välja antud standardis ei ole nimetusi „A-tüüpi rent“ ja „B-tüüpi rent“ ning ebaselged väljendid on asendatud arusaadavamatega (vt jaotis 2.3.). Selline muudatus on positiivne nii aruannete koostajate kui ka tarbijate jaoks. Samuti võttis IASB huvirühmade tagasiside arvesse selles osas, et majandusüksused, kes rakendavad juba tulu arvestuse standardit, võivad paralleelset rakendada ka rendiarvestuse standardit, st enne standardi lõplikku jõustumiskuupäeva (01.01.2019). Samuti on võetud arvesse aruannete koostajate soov, et standardi avaldamise ja jõustumise vahele jääks piisavalt palju aega (vähemalt kolm aastat).

2013. aasta muudatusettepanekuid ja neile huvirühmadelt saadud tagasisidet välja antud standardiga võrreldes selgub, et IASB on võtnud arvesse väga paljusid esitatud seisukohti. Võrreldes eelnõuga on standard oluliselt kasutajasõbralikum just arvestuspõhimõtete osas, kuid jäänud endiselt nõudlikuks avalikustamise osas. Arvestada tuleb aga sellega, et rentide kohta avalikustatava informatsiooni hulga suurendamine ja esitamiseviisi parendamine raamatupidamisbilansis olid peamised põhjused, miks aruannete infotarbijate soovidele vastu tulles rendiarvestust muutma asuti. Seega on mõistetav, et IFRS 16 järgi tuleb rentide kohta standardiga IAS 17 võrreldes rohkem informatsiooni avalikustada.

Magistritöö autor soovib pärast IFRS 16 jõustumist uurida, kuidas aruandeid koostavad majandusüksused on muudatustega kohanenud ning milline on olnud mõju nende aruannete koostamise protsessile. Teiseks teeb autor ettepaneku uurida, kas ja milline on olnud uute põhimõtete järgi koostatud finantsaruannete mõju aruannete infotarbijate tööle. Tuleks selgitada välja, kas nende töö on varasemaga võrreldes lihtsustunud, kas nad usaldavad koostatud aruandeid varasemast enam või on nad endiselt sunnitud tegema korrigeerimisi.

3. MUUDATUSTE MÕJU RENDILEVÕTJA FINANTSARUANNETELE JA FINANTSNÄITAJATELE

Standard IFRS 16 ei too olulisi muudatusi rendileandjate arvestusele. Nende jaoks piirnevad muudatused kõrgemate avalikustamisnõuetega. Suuresti muutub aga rendilevõtja arvestus. Uute põhimõtete järgi ei ole rendilevõtjatel vaja enam rendilepinguid klassifitseerida, kuna kõikidele rendilepingutele hakkab kehtima üksainus mudel – kasutusõiguse meetod. Ehkki kõiki rendilepinguid (nii seniseid kapitali- kui ka kasutusrendilepinguid) tuleb hakata kapitaliseerima, lubab IFRS 16 ka lihtsustatud arvestusviisi, mida IAS 17 ette ei näe. Nimelt, rendilevõtja ei pea kasutusõiguse meetodit rakendama väheväärtuslike varaobjektide rentimisel ning alla ühe aasta pikkuste rendilepingute korral.

Autori hinnangul sarnanevad kasutusõiguse meetodi arvestuspõhimõtted paljuski senisele kapitalirendimeetodile. Seega toimub endiste kapitalirendilepingute arvestus sisuliselt samal viisil edasi. Kasutusõiguse meetodi peamine erinevus kapitalirendiga võrreldes seisneb pisut erinevates ja kõrgemates avalikustamisnõuetes. Enim mõjutavad aga muudatused siiani kasutusrendina kajastatud rendilepingute arvestust. Neid tuleb IFRS 16 järgi arvestama hakata sarnaselt senistele kapitalirentidele. Sellest tulenevalt analüüsib magistritöö autor muudatuste mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele just praeguse kasutusrendilepingu kapitaliseerimise kaudu.

3.1. Näidisülesanne

Kasutusrendilepingute kapitaliseerimise mõju finantsaruannetele ja -näitajatele väljaselgitamiseks koostas autor näidisülesande (vt Lisa 4). Ülesandes toodud rendilevõtja on mittefinantsettevõtte, mis rendib omale kaupade müümiseks seadme. Mittefinantsettevõtteid puudutavad muudatused rendilevõtja seisukohalt enim – suurim liisinguportfell Eestis on just sellel kliendigrupil. Masinate ja seadmete kui renditava varaliigi maht on Eesti Panga andmeil suurim. (Liisinguportfell kliendigrupi ...) Eesti Panga andmeil on enamike mittefinants-

ettevõtetest rendilevõtjate kasutus- ja kapitalirendilepingute tähtaeg vahemikus 3–5 aastat (Liisinguportfell liisingu ...). Neil põhjustel otsustas autor koostada näidisülesande just mittefinantsettevõttest majandusüksuse kohta, mis rendib seadme 5 aastaks. Näite lihtsustamiseks on intressimäär (5% aastas) kogu rendiperioodi jooksul fikseeritud. Varaobjekti amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit. Kasutusõiguse mudeli põhimõtete mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja –näitajatele väljaselgitamiseks on muud tingimused (nt müügitulu ning muud kulud, varad ja kohustised) jäetud aastate lõikes muutumatuks.

Senise kasutusrendilepingu kajastamine kasutusõiguse mudeli järgi tähendab erinevust majandusüksuse raamatupidamisaruannetes. Kummagi meetodi korral kajastatavad raamatupidamiskanded on esitatud lisas 5 ning raamatupidamisaruanded (raamatupidamisbilanss, kasumiaruanne, rahakäibe aruanne) lisas 6. Kuna sisuline mõju omakapitali muutuste aruandele puudub (vt jaotis 3.1.1.), siis leidis autor, et nimetatud aruande koostamine ei annaks näidisülesandele lisandväärtust.

Kasutusrendi korral kajastatakse rendikulud lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Antud näite korral kajastatav rendikulu aastate lõikes on esitatud tabelis 11.

Tabel 11. Rendilevõtja kajastatavad kulud kasutusrendi puhul (eurodes)

Aasta jrk nr	Rendikulu suurus aastas eurodes
1. aasta	11 548,68
2. aasta	11 548,68
3. aasta	11 548,68
4. aasta	11 548,68
5. aasta	11 548,68
Kokku	57 743,40

Allikas: Autori koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

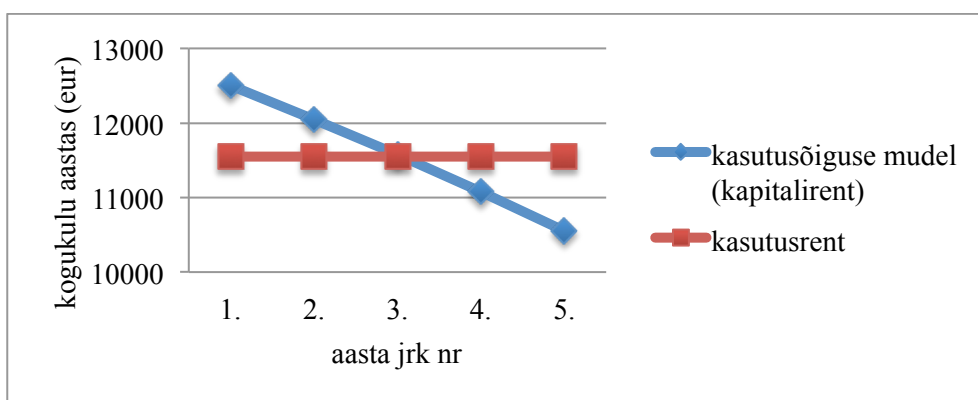
Siinkohal on 50 000 euro suuruse õiglase väärtusega seadme aastane rendimakse rendilepingus fikseeritud intressimäära arvestades 11 548,68 eurot (vt Lisa 4). Kuid kapitalirendi ning uue kasutusõiguse mudeli korral ei ole kajastatavad kulud periooditi võrdsed. Kasutusõiguse mudeli järgi tasutavad põhiosamaksed, intressikulu ning varaobjekti amortisatsioonikulu aastate lõikes on esitatud tabelis 12.

Tabel 12. Kasutusõiguse mudeli rendigraafik, maksed ja kulud rendilevõtja raamatupidamisarvestuses (eurodes)

Aasta jrk nr	Põhiosa- makse	Intressi- kulu	Makse kokku	Rendikohustise jääk	Amortisatsiooni- kulu	Kulud kokku
01.01.X1				50 000,00		
1. aasta	9 048,68	2 500,00	11 548,68	40 951,32	10 000,00	12 500,00
2. aasta	9 501,11	2 047,57	11 548,68	31 450,21	10 000,00	12 047,57
3. aasta	9 976,17	1 572,51	11 548,68	21 474,04	10 000,00	11 572,51
4. aasta	10 474,98	1 073,70	11 548,68	10 999,06	10 000,00	11 073,70
5. aasta	10 999,06	549,95	11 549,01	0	10 000,00	10 549,95
Kokku	50 000,00	7 743,73	57 743,73		50 000,00	57 743,73

Allikas: Autori koostatud lisas 4 toodud andmete alusel

Tabelites 11 ja 12 esitatud andmeid võrreldes selgub, et seadmete rentimisega seotud kogukulu on rendilevõtja jaoks kogu rendiperioodi jooksul kasutusrendi korral võrdne. Eri- nevus kasutusõiguse mudeliga võrreldes on esitatud joonisel 3.



Joonis 3. Ajaline erinevus kasutusõiguse meetodi ja kasutusrendist tulenevate kulude kajastamises

Allikas: Autori koostatud

Erinevus seisneb kulu kajastamise hetkes ning asukohas raamatupidamisaruannetes. Senise kapitalirendi- ning tulevase kasutusõiguse meetodi korral on rendiga seotud kulu rendiperioodi alguses suurem ning lõpupoole väiksem. See tuleneb sellest, et rendiperioodi alguses on rendimakse jääk, millelt intressikulu arvestatakse, suurem (vt Tabel 12). Kasutus- rendi korral on rendimakse aga kogu rendiperioodi jooksul võrdne (vt Tabel 11), sisaldades

tegelikult nii põhiosamakset kui ka intressikulu. Niisugune erinevus paistab silma just siis, kui vaadelda korraga vaid üht rendilepingut. Enamasti on aga ettevõtetel renditud varaobjekte rohkem ning sel juhul ei ole rendi algusperioodil suuremate kulude kajastamise mõju finantsaruannetele ja -näitajatele nii suur. Põhjus peitub selles, et rendilepingud sõlmitakse erineval ajal ning erinevates summades, tekitades nii portfelli efekti (ing.k. *portfolio effect*) ehk eri lepingud tasakaalustavad üksteist. (Effects ... 2016, 43)

Kasumiaruande puhul võrdleb autor just kasumit enne maksustamist (EBT) kahel põhjusel. Esiteks, kasumi maksustamise põhimõtted on riigiti erinevad. Teiseks, Eesti maksusüsteem on unikaalne selle poolest, et ei maksustata mitte teenitud, vaid jaotatud kasumit. Sellest tulenevalt ei esine Eestis IAS 17 järgi rendilepingu kapitali- või kasutusrendiks klassifitseerimisel mõju maksustatavale kasumile ehk võimalikku maksusoodustust ei eksisteeri.

3.1.1. Mõju finantsaruannetele

Rendimaksegraafikust (vt Tabel 12) selgub, et IFRS 16 põhimõtete korral ongi kulud rendi algusperioodil suuremad. Enamasti amortiseeritakse varaobjekte lineaarsel meetodil ning kuna intressikulu on rendiperioodi alguses suurem, siis on rendiperioodi alguses kulud suuremad. Probleemile osundati ka standardi koostamisprotsessi jooksul palju tähelepanu. Kulude kajastamise erinevast ajahetkest tulenevalt ei ole nn vana ja uue lähenemise korral aruandeperioodi kasumid võrdsed (vt Lisa 6 Tabel 15 ja Tabel 18). Kasutusõiguse meetodit rakendades on saadud EBIT suurem kui kasutusrendi puhul, kuid maksustamiselne kasum on suurem just kasutusrendi korral. Erinevast kasumist tulenevalt on erinev ka omakapitali maht raamatupidamisbilansis (vt Lisa 6 Tabel 16). Aga kuna kasutusõiguse lähenemise korral kulud rendiperioodi jooksul vähenevad (vt Joonis 3), siis rendiperioodi lõppedes on tegelikult mõju omakapitalile kokkuvõttes ühesugune.

Üks peamisi erinevusi eri lähenemiste puhul seisneb kulude ja maksete klassifitseerimises raamatupidamisaruannetes. Nimelt, kasutusrendi korral kajastatakse rendikulu kasumiaruandes müüdud kaupade omamaksumuse või turustus- ja üldhalduskulude real, sõltuvalt sellest, mis otstarbel renditavat varaobjekti äritegevuses kasutatakse. Kuna antud näites on renditav varaobjekt seotud otseselt kaupade müügiga, siis kajastatakse selle varaobjekti rendikulu müüdud kaupade omamaksumuse real (vt Lisa 6 Tabel 15 ja 18). Sellest tulenevalt on kummalgi juhul erinevad ka brutokasumid.

Kasutusõiguse lähenemise korral ei ole tegemist pelgalt varaobjekti rentimisega, vaid sisuliselt põhivaraobjekti soetamise finantseerimisega. Seetõttu kajastatakse renditava varaobjekti rendikulu asemel selle amortisatsioonikulu sarnaselt teistele põhivaraobjektidele. Rendilepingust tulenev intress kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Sarnaselt kasumiaruandele erinevad üksteisest ka raamatupidamisbilansid (vt Lisa 6 Tabel 16 ja Tabel 19). Kuna kasutusrendi korral renditavat varaobjekti ja rendikohustist ei kapitaliseerita, siis seisneb mõju raamatupidamisbilansile vaid raha vähenemises rendimakse tasumisel ning omakapitali suuruses (tulenevalt rendikulust mõjutatud kasumist). Kasutusõiguse lähenemise põhimõtete (nagu ka senise kapitalirendimeetodi) puhul kapitaliseeritakse renditav varaobjekt ning rendikohustis. Sellest tulenevalt muutub kohe pärast rendilepingu jõustumist majandusüksuse raamatupidamisbilanss (vt Lisa 6 Tabel 14). Edaspidi seisneb mõju raamatupidamisbilansile rendimaksete tasumise näol raha ja rendikohustise vähene mis ning põhivara jääkmaksumuse alanemises renditud varaobjekti akumulieeritud kulumi võrra. Samuti on mõjutatud omakapital – kasumiaruandes kasumit vähendava kuluna kajastatava intressikulu ning amortisatsioonikulu kaudu. Seega, kapitaliseerimise tulemusena suureneb raamatupidamisbilansis vara ja kohustiste maht ning väheneb omakapital.

Eri lähenemiste puhul erinevad üksteisest ka rahakäibe aruande koostamise põhimõtted (vt Lisa 6 Tabel 17). Näidisülesandes on aruande põhitegevuse rahakäibe osa koostatud kaudsel meetodil. Kasutusrendi korral kajastatakse rendimakse tasumine raha väljaminekuna põhitegevuses. Kuna kasutusrendi puhul bilansipäeval rendikohustist ei kajastata, siis tasutud rendimakse summat kaudsel meetodil koostatavast rahakäibe aruandest ei leia. Aga kuna kasutusõiguse meetodi korral kajastatakse varaobjekti rentimist kui selle soetamise finantseerimist, siis kajastuvad sellega seotud kulud ja maksed aruandes erinevalt. Põhivaraobjektide aruandeperioodi amortisatsioonikulu kajastatakse põhitegevuse rahakäibe osas äri kasumi korrigeerimisena. Finantseerimise rahakäibe osas kajastatakse sel aruandeperioodil tasutud renditud varaobjektide põhiosamaksed ning intress. Seega, ehkki rahakäibe muutus kokku on mõlema lähenemise korral ühesugune, siis esitatakse andmed aruandes erinevalt.

3.1.2. Mõju finantsnäitajatele

Näidissettevõtte esimese ja teise aasta finantsnäitajaid (vt Lisa 7 Tabel 20 ja 21) analüüsid selgub, et need on meetodite puhul erinevad. EBIT on kummagi lähenemise korral kogu rendiperioodi jooksul aastate lõikes ühesugune. Ent meetodeid omavahel

võrreldes selgub, et aruandeaasta puhaskasum on kasutusrendi korral alguses suurem. Selle põhjuseks on varem kirjeldatud suuremate kulude varasem kajastamine (vt jaotis 3.1.1.).

Suurem erinevus on vararentaabluse näitaja puhul, kuna see võtab arvesse koguvara, mis kasutusõiguse mudeli puhul on oluliselt suurem kui kasutusrendi puhul. Omakapitali rentaablust kapitaliseerimine eriti ei mõjuta. Kasutusrendi korral on see näitaja rendi algusperioodil pisut kõrgem kui kasutusõiguse mudeli korral, sest aruandeaasta puhaskasum on kasutusrendi põhimõtetele koostatud finantsaruannetes suurem. Arvestada tuleb, et näidisülesandes ei ole kasumit jaotatud, mistõttu omakapital seeläbi vähenenud ei ole. Oluliselt suureneb aga omakapitali võlasiduvuse näitaja (D/E). Seda põhjustab rendikohustise kapitaliseerimisel suurenev kohustiste maht. Tõuseb ka võlakordaja näitaja. See suureneb võrreldes omakapitali võlasiduvuse näitajaga vähem, sest valemi nimetajas olev bilansi passivapoolse kogusumma on suurem. Rendikohustise kapitaliseerimise tulemusena kajastatakse arvestatud intressid finantstulude ja -kulude real, mistõttu on see summa kasutusõiguse lähenemise korral suurem. Seega alaneb intresside katekordaja näitaja. Ühtlasi alaneb kasutusõiguse meetodi järgi rente arvestades lühiajaliste kohustiste katekordaja näitaja.

Järeldused ja ettepanekud

Näidisülesandes koostatud raamatupidamisaruannete ja finantsnäitajate analüüsimisel selgub, et saadud tulemused sarnanevad varem läbi viidud uuringute tulemustele (vt jaotis 1.3.). Seega võib väita, et kasutusõiguse meetodi korral muutuvad oluliselt majandusüksuse finantsnäitajad. Eelkõige alanevad kohustiste mahtu arvestavad finantsnäitajad. See on ka üks põhjus, miks ettevõtte on bilansiväliselt rendilepinguid kajastanud. Arvestades, et aruannete infotarbijad on varem oma arvutustes bilansiväliseid rente arvesse võtnud, ei ole võimalik kindlalt väita, milliseks kujuneb finantsnäitajate muutumise roll finantseerimisotsuste tegemisel tulevikus. Küll aga on siin oluline osa avalikustamisnõuete kasvus. Kui varem võis juhtuda, et bilansiväliste rentide kohta puudus aruandes vastav informatsioon, siis IFRS 16 nõuete järgi on see võimalus ja tõenäosus väiksem. Seega selgub reaalne mõju siis, kui IFRS 16 on jõustunud ning uute põhimõtete järgi on esimesed aruanded avalikustatud. Autor teeb ettepaneku selgitada siis välja, milliseks kujunes muudatuste mõju majandusüksuste aruannetele ja finantsnäitajatele ning kas ja kuidas on see mõjutanud aruannete infotarbijaid. Samuti on otstarbekas välja selgitada, kas mõju on tegevusalade lõikes erinev.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk oli välja selgitada, milline oli huvirühmade hinnang 2013. aasta muudatusettepanekutele rendiarvestuse põhimõtete muutmise kohta ning kas ja kuidas hinnangud huvirühmade lõikes üksteisest erinesid. Kuna uues standardis IFRS 16 on senise standardiga IAS 17 võrreldes muutunud peamiselt rendilevõtjat puudutavad põhimõtted, siis seadis autor teiseks eesmärgiks selgitada välja, milline on peamiste rendiarvestuse põhimõtete muutmise mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele. Magistritöö uurimisküsimus oli, kas esinevad erinevused aruannete koostajate ja tarbijate arvamustes muudatusettepanekutele ning kas muudatustel on oluline mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja finantsnäitajatele.

Eesmärgi saavutamiseks ja uurimisküsimusele vastamiseks jaotas autor töö kolmeks põhiosaks. Esimeses peatükis anti ülevaade rendiarvestuse standardist, ajaloost ning standardi koostamisprotsessist. Lisaks kirjeldati vajadust uute põhimõtete järele ning varasemate rendiarvestuse põhimõtete muutmise kohta läbi viidud uuringute tulemusi. Rendiarvestuse uute põhimõtete koostamine oli IASB ja FASB-i ühisprojekt, millega alustati juba 2006. aastal. Sellega tuldi vastu huvirühmade soovile, mille kohaselt tuleks raamatupidamisbilansis kajastada ka kasutusrendilepingutest tulenevad õigused ja kohustised. Koostamisperioodi jooksul anti välja kaks muudatusettepanekuid sisaldanud eelnõud – 2010. ja 2013. aastal. IASB andis standardi IFRS 16 välja 2016. aasta jaanuaris, kuid selle Euroopa Liidu poolt heaks kiitmise aega ei ole magistritöö koostamise perioodi jooksul avalikustatud. Peamine muudatus seisneb selles, et raamatupidamisbilansis tuleb väikeste eranditega kajastada kõik renditud ehk kasutusõiguse varaobjektid ning nende rendimaksekohustised. Standard seab uued arvestuspõhimõtted peamiselt rendilevõtjale. Eestis mõjutab muudatus vaid IFRS-de järgi raamatupidamisaruandeid koostavaid majandusüksuseid. Standardis IFRS for SMEs esialgu muudatusi ei kavandata, millest tulenevalt Eesti Head Raamatupidamistava järgivate majandusüksuste rendiarvestus ei muutu.

Teises peatükis hindas magistritöö autor 2013. aasta muudatusettepanekutele huvirühmadelt saadud vastuseid ning analüüsis neid huvirühmade lõikes. Ühtlasi võrdles

autor saadud tulemusi standardi IFRS 16 põhimõtetega. Selgus, et mõne esitatud küsimuse puhul erinesid huvirühmade hinnangud üksteise omadest. Üldiselt olid aruannete koostajad muudatusettepanekutele enam vastu kui aruannete infotarbijad. Ühtlasi selgus, et huvirühmad ei nõustunud muudatustega rendileandja arvestuse osas ning seda võttis IASB ka arvesse – rendileandja arvestuspõhimõtted on jäänud suures osas senistega samaks. Küll aga ei võetud arvesse aruannete koostajate pahameelt seoses muudatusettepanekutega rangemate avalikustamisnõuete osas. Kuna uute põhimõtete eesmärk oli muuta finantsaruanded infotarbijatele usaldusväärsemateks, siis lähtuti siinkohal rohkem aruannete infotarbijate soovidele, kes pooldasid ka muudatusettepanekuid enam. Küll aga selgus, et IASB võttis arvesse huvirühmade tagasisidet terminoloogia ja üleminekuajaperioodi lihtsustamise osas. Kokkuvõttes selgus, et uue standardi koostamisel arvestati enam just aruannete infotarbijate huve.

Kolmandas peatükis analüüsiti standardis IFRS 16 toodud peamiste muudatuste mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja finantsnäitajatele. Mõju välja selgitamiseks koostati näidisülesanne, mis lahendati nii senist kasutusrendi kui ka uut kasutusõiguse meetodit rakendades. Selleks koostati varaobjekti rentimisega seotud raamatupidamiskanded ja enim mõjutatud raamatupidamisaruanded, mille põhjal leiti peamiste finantsnäitajate suurused. Selgus, et kummalgi juhul erinevad üksteisest nii raamatupidamiskanded, -aruanded, kui ka finantsnäitajad. Peamine erinevus seisneb selles, et kasutusrendi korral kajastatakse rendimaksud aruandeperioodil kuluna ning erinevalt kasutusõiguse mudelist renditavat varaobjekti ja rendimaksekohustist raamatupidamisbilansis ei kajastata. Lisaks kajastatakse kasutusõiguse mudeli korral rendikohustise intress finantskuluna. See avaldab omakorda mõju nii aruannetele kui ka näitajatele.

Selgus, et finantsnäitajatele võib olla erisuunaline mõju. Kasutusõiguse meetodi puhul on rendi algusperioodil intressikulu suurem, kuid kasutusrendi korral on rendikulu aastate lõikes ühesugune. See tähendab, et kummagi meetodi puhul kajastatakse kulud erineval ajahetkel. Selle tulemusena on ka aruandeperioodi kasum erinev. Samuti tuli välja, et uute põhimõtete järgi alaneb vararentaabluse näitaja. Raamatupidamisbilansis suuremate kohustiste kajastamise tulemusena tõusevad aga omakapitali võlasiduvuse ja võlakordaja näitajad. Lühiajaliste kohustiste suurenemise tulemusena alaneb aga lühiajaliste kohustiste katekordaja. Alaneb aga intresside katekordaja näitaja, kuna rendilepingu intressikulu kajastatakse kummalgi juhul erinevalt.

Magistritöö uurimisküsimusele sai vastatud ning eesmärgid said seega saavutatud – selgitati välja huvirühmade hinnangud muudatusettepanekutele ja hinnangute erinevused huvirühmade lõikes, seos uue standardi põhimõtetega ning mõju rendilevõtja finantsaruannetele ja -näitajatele. Selgus, et aruannete infotarbijad olid muudatustest rohkem huvitatud kui aruannete koostajad. Ehkki uue standardi koostajad on üldiselt arvesse võtnud kõikide huvirühmade tagasisidet, siis uute põhimõtetega täidetakse enam just aruannete infotarbijate soove. Nimelt, raamatupidamisbilansis tuleb kajastada kasutusõiguse varaobjekt ja selle rendimaksete tasumise kohustis ning avalikustada oma renditegevuse kohta senisest rohkem informatsiooni. Tänu esitatud detailsemale informatsioonile peaksid aruannete infotarbijad olema oma tööks vajalike andmetega enam varustatud. Nii peaksid finantsaruanded muutuma nende jaoks usaldusväärsemaks. Näidisülesande lahendamise tulemusena selgus, et varem kasutusrendina kajastatud rendi arvestuspõhimõtete muutumine mõjutab oluliselt rendilevõtja finantsaruandeid ja -näitajaid.

Magistritöö autor teeb ettepaneku uurida pärast standardi IFRS 16 jõustumist ja uute põhimõtete järgi esimeste aruannete avalikustamist, milliseks kujunes muudatuste mõju. Täpsemalt, milline on mõju majandusüksuste aruannetele ja finantsnäitajatele ning kuidas on see mõjutanud aruannete infotarbijaid. Samuti, kas mõju eri tegevusala ettevõtetele on erinev. Sealjuures soovib autor standardi jõustumise järel uurida, milliseks kujunes mõju aruande koostamisprotsessile ning kas aruannete infotarbijate töö on muudatuste tulemusena lihtsustunud ja aruanded on muutunud nende jaoks usaldusväärsemaks.

VIIDATUD ALLIKAD

Basis for Conclusions. IFRS 16 Leases. IASB.

<http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=16010&categoryId=71&sidebarCategoryId=71> (09.05.16)

Beattie, V., Goodacre A. and Thomson S. J. (2006), International Lease-Accounting Reform and Economic Consequences: The Views of UK Users and Preparers. – *The International Journal of Accounting*, vol. 41, issue 1, pp. 75–103.

Biondi, Y., Bloomfield, R.J., Glover, J.C., Jamal, K., Ohison, J.A., Penman, S.H., Tsujiyama, E., Wilks, T.J. (2011). A Perspective on the Joint IASB/FASB Exposure Draft on Accounting for Leases. – *Accounting Horizons*, vol. 25, no. 4, pp. 861–871.

Branswijck, D., Longueville, S., Everaert, P. (2011). The Financial Impact of the Proposed Amendments to IAS 17: Evidence from Belgium and the Netherlands. – *Accounting and Management Information Systems*, vol. 10, no. 2, pp. 275–294.

Chambers, D., Dooley, J., Finger, C.A. (2015). Preparing for the Looming Changes in Lease Accounting. – *CPA Journal*, vol. 85, no. 1, pp. 38–42.

Comment letter summary (2013 ED). (2013). IASB.

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Pages/Leases.aspx> (03.12.15)

Comment letters on 2013 ED. (2013). FASB. (vt Lisa 2)

http://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter_C/CommentLetterPage%26cid=1218220137090%26project_id=2013-270 (22.04.16)

Craig, T.R. (2013). Lease Accounting – Up for Renewal. – *CPA Journal*, vol. 83, no. 10, pp. 10–11.

Discussion Paper DP/2009/1. (2009). IASB.

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/DPMar09/Documents/DPLeasesPreliminaryViews.pdf> (07.02.16)

Effects Analysis. IFRS 16 Leases. (2016). IASB.

<http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=16011&categoryId=71&sidebarCategoryId=71> (09.05.16)

IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud. Vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt 03.11.2008. – ELT, 1126/2008, 29.11.2008; ELT, 1361/2014, 19.12.2014.

- Exposure Draft ED/2010/9. (2010). IASB.
<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/ed10/Documents/EDLeasesStandard0810.pdf> (13.02.16)
- Exposure Draft ED/2013/6. (2013). IASB.
<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf> (25.11.15)
- Grossman, A.M., Grossman, S.D. (2010). Capitalizing Lease Payment. – *CPA Journal*, vol 80., no. 5, pp. 6–11.
- Hardy, B. (2010). Making Sense of the New Lease-Accounting Rules: How the Proposed Standards Will Likely Affect Lessees and Property Owners. – *Retail Property Insights*, vol. 17, no. 3, pp. 19–24.
- Heidema, Helen. (2011). Rendarvestuse mudelid ja nende analüüs: standardite muutmise projekt. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.
- Heiter, Triin. (2011). Rendarvestuse rahvusvahelise standardi IAS 17 ja selle muutmise projekti võrdlev analüüs. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.
- Henry, E., Holzmann, O.J. (2012). Lease Accounting: Back to the Future? – *Journal of Corporate Accounting & Finance*, vol. 23, no. 5, pp. 71–75.
- IAS 17 Leases. (2003). IASB.
<http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PdfAlone?id=14484&sidebarOption=UnaccompaniedIas> (03.12.15)
- IASB Agenda ref 3E. Leases of Small Assets. (2015). IASB.
<http://www.ifrs.org/Meetings/MeetingDocs/IASB/2015/February/AP03E-Leases.pdf> (17.05.16)
- IFRS 16 Leases. (2016) IASB.
<http://eifrs.ifrs.org/eifrs/PDFArchive?viewFile=16008&categoryId=71&sidebarCategoryId=71> (23.03.16)
- Kabureck, G. (2015). Little to Fear in New World of Lease Accounting. – *Compliance week*. IASB.
<http://www.ifrs.org/Features/Documents/Lease-accounting-Gary-Kabureck.pdf> (13.02.16)
- Leases Discussion Paper. (2008). IASB.
http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Meeting-Summaries-and-Observer-Notes/Documents/Leases_Observer_Note.pdf (13.03.16)
- Lightner, K.M., Bosco, B., DeBoskey, D.G., Lightner, S.M. (2013). – *CPA Journal*, vol. 83, no. 9, pp. 14–25.

- Liisinguportfell kliendigrupi ja liisitava vara lõikes. 30.06.2015–29.02.2016. (2016). Eesti Pank.
<http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/914/treeMenu/FINANTSSEKTOR/148/972> (17.04.16)
- Liisinguportfell liisingu tüübi, kliendigrupi ja tähtaja lõikes. 31.03.2015–29.02.2016. (2016). Eesti Pank.
<http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/908/treeMenu/FINANTSSEKTOR/148/972> (17.04.16)
- Lloyd, Sue. 2016. Investor Perspectives – A New Lease of Life. IASB.
<http://www.ifrs.org/Investor-resources/Investor-perspectives-2/Documents/Investor-Perspectives-A-New-Lease-of-Life.pdf> (13.02.16).
- Moody's updates its global methodology for financial statement adjustments. (2015). Moody's.
https://www.moodys.com/research/Moodys-updates-its-global-methodology-for-financial-statement-adjustments--PR_327853 (13.02.16)
- Ong, A. (2011). Non-compliance with Accounting Standard for Lease Transaction. – *Journal of Management Research*, vol. 11, no. 3, pp. 138–144.
- Project proposal. Leasing. 19.07.2006. IASB.
<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Pages/Leases.aspx> (03.12.15)
- Project Summary and Feedback Statement IFRS 2016. IASB.
http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_project-summary.pdf (13.02.16)
- Rahkema, Mariliis. (2011). Rendarvestuse standardi muutmine: mõju, informeeritud ja valmisolek. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.
- Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers. (2005). SEC.
<https://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancrpt.pdf> (13.02.16)
- Snapshot: Leases. (2013). IASB
<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/Snapshot-Leases-May-2013.pdf> (18.04.16)
- Statement of Financial Accounting Standards No. 13. Accounting for Leases. Original Pronouncements as amended. (2008). FASB.
http://www.fasb.org/jsp/FASB/Document_C/DocumentPage?cid=1218220129131&acceptedDisclaimer=true (24.04.16)

- Wiebelt, Tobias Markus Claus. (2012). Impact of Lease Capitalization on the Development of Accounting Standards: A Theoretical Research. Tallinn: Tallinn University of Technology.
- Wong, K., Mahesh, J. (2015). The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statement and Key Ratios: Evidence from Australia. – *Australasian Accounting Business & Finance Journal*, vol. 9, no. 3, pp. 27–44.

SUMMARY

THE AMENDMENTS TO THE INTERNATIONAL LEASING STANDARD AND THE IMPACT OF THE AMENDMENTS ON LESSEE'S FINANCIAL REPORTS AND RATIOS

Marit Metsamägi

Leasing has become more and more popular these days but the accounting of leases has been unchanged for decades. Current leasing standard IAS 17 does not allow to present the asset and obligation of operating lease on the balance sheet. Therefore, the financial statements of the enterprise are unfaithful for the users. To solve the problem, the International Accounting Standards Board (IASB) issued a new standard IFRS 16 Leases in January 2016. The standard will be effective from 1 January 2019. The new principles for accounting of leases will apply to the enterprises that submit financial statements according to the international financial reporting standards. It means that the small and medium-sized enterprises (SMEs) will not be affected by the new principles in the near future.

The aim of this paper is to ascertain the feedback on the amendments of the exposure draft of 2013 given by the stakeholders and to investigate the impact of the amendments on lessee's financial statements and financial ratios. The research question is whether there are differences between the feedback given by the stakeholder groups on the amendments of the exposure draft of 2013. Another question is to identify whether there is a significant impact of the amendments on lessee's financial reports and statements.

The paper is divided into three chapters. The first chapter focuses on the concept and history of the standard of leases and the project to improve the financial reporting of leasing. Therefore, the author takes a look at the main amendments that have been proposed during the project, gives an overview on the need of the new principles and some researches that have been carried out about the topic by other authors before.

The second part of this paper is concentrated on the analysis of the comment letters for the proposed amendments given by the stakeholders. The results showed that the users of financial statements were more in favor with the amendments than the preparers. Furthermore, the author compared the results and given feedback with the issued standard. It revealed that the IASB took into account the feedback and needs of the users more than the preparers. However, the stakeholders did not agree with the amendments to the lessor's accounting, so the IASB left the lease accounting for lessors mainly unchanged. But still, the Board did not lower the disclosure requirements despite the fact that preparers and other stakeholders were not in favor with it. Due to the purpose of the new principles to ensure users with faithful financial statements, there is a need for higher disclosure requirements. Nevertheless, the Board considered the feedback about the terminology and transition and simplified these aspects compared to the exposure draft.

In the third chapter, the author identified the impact of the amendments for lessee's financial statements and ratios by solving an example exercise in two ways: according to the requirements of operating lease and of the right of use method. It turned out that the main difference is that according to the operating lease, the lease payments are recorded as expenses, while according to the right of use method, there has to be accounted the right of use asset and obligation on the balance sheet. Because of that, the interest expense is recorded as a financial cost. According to the new method, the EBIT and net income are smaller in the beginning of the lease period. Due to the different statements and the income numbers, the financial ratios are not equal too. It appeared that the return on assets ratio is lower while using the new method. Since the liabilities are higher, the debt to equity and debt to assets ratios increased. Because of the rise in the current liabilities, the current ratio decreases. However, the interest coverage ratio declines because the interests on the lease payments are recorded differently in both cases.

The author finds that the aims of the paper are accomplished – the opinions of the stakeholders were identified and the impact for the lessee's financial statements and ratios proven. The research questions are answered. It appeared that the users of financial statements were more in favour with the amendments to the leasing standard than the preparers. Moreover, it revealed that there is a significant impact on lessee's financial statements and ratios. Since the preparers will account the previous operating leases differently and disclose more information about its leases than before, the author believes that the users should be able

to have a better overview of the financial position of the enterprise and make better decisions. The author suggests that after the new standard has become effective, there should be investigated the real impact on the statements and ratios. In addition, it could be identified whether the impact on entities differs by business area. Furthermore, it would be wise to identify how were the users and preparers affected in reality and has the financial statements become more faithful and the work on them easier for the users of the financial statements.

LISAD

Lisa 1. Arvamuskirjade esitajad

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
1	Patricia P. Galley	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
2	Financial Executives International	kutseühendus	rahvusvaheline
3	Cover & Rossiter	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
4	J & J Snack Foods Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
5	Robert Moulton-Ely	üksikisik	Põhja-Ameerika
6	Lyles & McCarty LLP	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
7	Steve Rabin CPA	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
8	Obi Gadzikwa	üksikisik	Aafrika
9	Arthur Kurland	üksikisik	tuvastamatu
10	US Chamber of Commerce	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
11	Stefan M. Faust	üksikisik	tuvastamatu
12	Marvin F. Poer and Company	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
13	Louis W. Sanford	üksikisik	tuvastamatu
14	Rice University	ülikool	Põhja-Ameerika
15	Fan Xiaohu	üksikisik	tuvastamatu
16	Leasing 101	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
17	TEC	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
18	David Roszak	üksikisik	Põhja-Ameerika
19	Chris Barnard	üksikisik	Euroopa
20	Paul Adams	üksikisik	Euroopa
21	Florida Institute of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika
22	The Heads of Treasuries Accounting and Reporting Advisory Committee	standardite väljaandja	Okeania
23	Christiana Care Health System	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
24	Dane Mott Research LLC	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
25	IBERIA Capital Partners, LLC	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
26	CCA Financial Services LLC	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
27	Strategic Risk Solutions (SC) LLC	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
28	Edward W.Trott	üksikisik	Põhja-Ameerika
29	Flowserve Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Rahvusvaheline
30	Engine & Aircraft Strategies LLC	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
31	Aerospace Industries Association	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
32	Donald Smith & Co	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
33	Diamond Offshore Drilling, Inc	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
34	Coldspring USA	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
35	China Telecom	ettevõtted ja nende ühendused	Aasia
36	CA. K Sivasanker	üksikisik	Aasia
37	Africa Express Line Ltd	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
38	CPA Australia, Institute of Chartered Accountants in Australia	kutseühendus	Okeania
39	PetroChina Company Limited	ettevõtted ja nende ühendused	Aasia
40	University of Technology Sidney	ülikool	Okeania
41	Textaine Group Holdings Limited	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
42	Johnson & Johnson	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
43	Susan Carol Associates Public Relations, Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
44	American Bankers Association	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
45	Pacific Rim Capitl, Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
46	Real Estate Information Standards Board	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
47	First Financial Corporate Leasing, Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
48	Commodore Funding Corporation	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
49	Geneva Capital LLC	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
50	The Institute of Chartered Accountants in England and Wales	kutseühendus	Euroopa
51	Paddy Power plc	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
52	Med One Capital Funding	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
53	Residual Based Finance Corporation	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
54	Invigors EMEA LLP	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
55	The Credit Finance Association of Korea	finantsasutused ja -ühendused	Aasia
56	The UK Chamber of Shipping	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
57	CNB Bank	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
58	Mortgage Bankers Association	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
59	Mind the GAAP, LLC	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
60	Noble Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
61	R.G. Associates, Inc	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
62	American Council of Engineering Companies	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
63	Owens-Illinois Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
64	Japanese Bankers Association	finantsasutused ja -ühendused	Aasia
65	Accounting Research and Development Foundation Taiwan	standardite väljaandja	Aasia
66	Certified General Accountants Association of Canada	kutseühendus	Põhja-Ameerika
67	Next plc	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
68	Spanish Association for Financial and Operating Leases	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
69	Swedish Bankers Association / Association of Swedish Finance Houses	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
70	The Linde Group (Linde AG)	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
71	Bridgeway Capital Advisors, Inc	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
72	KeyCorp	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
73	Trinity Industries Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
74	Monte Ward	üksikisik	tuvastamatu
75	Koch Industries Inc	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
76	Unum Group	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
77	California Society of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika
78	CoBank	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
79	The Lechner Group Ltd	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
80	Lease Genie	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
81	PNM Resources Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
82	Christy Sports LLC	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
83	Hilltop Basic Resources Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
84	VNA (Vehicle Leasing Companies)	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
85	The Federation of Finnish Financial Services	finantsasutused ja – ühendused	Euroopa
86	Federation of European Accountants	kutseühendus	Euroopa
87	Flybe Group plc	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
88	Israel Accounting Standards Board	standardite väljaandja	Aasia
89	National Association of Chinese Shipowners	ettevõtted ja nende ühendused	Aasia
90	Shell International B.V.	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
91	Wesfarmers Limited	ettevõtted ja nende ühendused	Okeaania
92	Michael T. Willow	üksikisik	Põhja-Ameerika
93	Yingda International Leasing Co Ltd	finantsasutused ja – ühendused	Aasia
94	Cigna Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
95	Wells Fargo & Company	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
96	Beacon Rail Leasing	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
97	Vantage Drilling Company	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
98	The American Petroleum Institute (API)	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
99	Financial Reporting Advisors LLC	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
100	The Truck Renting and Leasing Association	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
101	Touax Group	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
102	The Investor Advisory Committee	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
103	Lawrence National Lease	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
104	Morton Alan Haas & Co	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
105	TRAC Intermodal	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
106	Forsythe/McArthur Associates Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
107	TW Telecom Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
108	Bechtel Group Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
109	Portfolio Financial Servicing Company	finantsasutused ja - ühendused	Põhja-Ameerika
110	Royal Institution of Chartered Surveyors	finantsasutused ja - ühendused	rahvusvaheline
111	The Catholic University of America	ülikool	Põhja-Ameerika
112	The Equipment Leasing and Finance Association	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
113	Washington Real Estate Investment Trust (WRIT)	finantsasutused ja - ühendused	Põhja-Ameerika
114	Chevron Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
115	Fleet Leasing Industry	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
116	Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
117	Grant Thornton	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	rahvusvaheline
118	Dutch Leasing Association	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
119	The Swedish Financial Reporting Board	standardite väljaandja	Euroopa
120	The South African Institute of Chartered Accountants	kutseühendus	Aafrika

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
121	Toys "R" Us Inc	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
122	American Trucking Associations	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
123	Brazilian Accounting Pronouncements Committee	standardite väljaandja	Lõuna-Ameerika
124	Swift Energy Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
125	Modular Building Institute	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
126	AeroCentury Corp	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
127	Fleet Advantage LLC	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
128	The New York State Society of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika
129	Dollar General Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
130	Penske Truck Leasing Co., L.P.	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
131	Hydro-Québec	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
132	Time Warner Cable Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
133	Allergan Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
134	European Securities and Markets Authority	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
135	The European Banking Federation	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
136	FEMSA	ettevõtted ja nende ühendused	Lõuna-Ameerika
137	Pengrowth Energy Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
138	The Royal Bank of Scotland Group	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
139	Finance and Leasing Association	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
140	HSBC Holdings Plc	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
141	Japan Lease Association	finantsasutused ja -ühendused	Aasia
142	Japan Property Management Association	finantsasutused ja -ühendused	Aasia
143	Kingston Smiths	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Euroopa
144	Porterbrook Leasing Company Limited	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
145	Systemx Deutschland GmbH	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
146	The Securities Analysts Association of Japan	finantsasutused ja -ühendused	Aasia
147	Air New Zealand Limited	ettevõtted ja nende ühendused	Okeania
148	The American Council of Life Insurers	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
149	Financial Executive International Canada	kutseühendus	Põhja-Ameerika
150	John M J Williamson	üksikisik	Euroopa
151	The New Zealand Accounting Standards Board	standardite väljaandja	Okeania
152	Viacom Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
153	CAI International Inc	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
154	A Group of Japanese Companies	ettevõtted ja nende ühendused	Aasia
155	Regus plc S.A.	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
156	The Williams Companies Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
157	The International Business Machines Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
158	The Independent Community Bankers of America	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
159	Texas Society of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika
160	Morgan Stanley	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
161	Alcatel Lucent	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
162	Bank of Communications	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
163	Confederation of Swedish Enterprises	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
164	Deutsche Telekom AG	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
165	The Dutch Accounting Standards Board (DASB)	standardite väljaandja	Euroopa
166	Hong Kong Association of Banks (HKAB)	finantsasutused ja -ühendused	Aasia
167	Institute of Certified Public Accountant in Israel	kutseühendus	Aasia
168	Pacific Basin Shipping Limited	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
169	Altria Group Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
170	International Council of Shopping Centers Inc	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
171	EMC Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
172	Hitachi Capital America Corp.	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
173	Principal Financial Group Inc	finantsasutused ja -ühendused	rahvusvaheline
174	United States Steel Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
175	RBS Citizens Asset Finance Inc	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
176	The National Association of Manufacturers	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
177	Australia and New Zealand Banking Group Limited (ANZ)	finantsasutused ja -ühendused	Okeaania
178	Commonwealth Bank of Australia	finantsasutused ja -ühendused	Okeaania
179	Accounting & Tax Committee of the Japan Foreign Trade Council Inc (JFTC)	ettevõtted ja nende ühendused	Aasia
180	Minsheng Financial Leasing Company Limited (MSFL)	finantsasutused ja -ühendused	Aasia
181	Reef Corporate Services Ltd	ettevõtted ja nende ühendused	Okeaania
182	Air China Limited	ettevõtted ja nende ühendused	Aasia
183	Baker Tilly Tax and Accounting Limited	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Euroopa
184	The British Helicopter Association	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
185	De Lage Landen	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
186	Air Canada	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
187	The Association of Corporate Treasures	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
188	British Vehicle Rental and Leasing Association	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
189	ERMEWA	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
190	Lafarge	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
191	Northgate Plc	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
192	BM Center	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
193	SAF Holland GmbH	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
194	Siemens AG	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
195	VTG Aktienfeseellschaft	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
196	Hermes Equity Ownership Services	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
197	The Institute of International Container Lessors Ltd	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
198	Marks & Spencer Plc	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
199	KPMG IFRG Limited	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	rahvusvaheline
200	The American Gas Association (AGA)	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
201	Aviation Working Group (AWG)	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
202	Williams Brothers Construction Co Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
203	Doosan Infracore International	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
204	PHH Arval	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
205	New York Community Bancorp Inc	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
206	Construction Industry CPAs/Consultants Association CICPAC	kutseühendus	Põhja-Ameerika
207	Simon Property Group Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
208	Enbridge Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
209	International Association of Drilling Contractors	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
210	National Association of Real Estate Investment Trusts	finantsasutused ja -ühendused	rahvusvaheline
211	LS Power Group	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
212	Texas Instruments Incorporated	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
213	Signature Financial LLC	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
214	Kentucky Society of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
215	Teachers Insurance and Annuity Association of America	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
216	Dell Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
217	TAL International Container Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
218	The Technical Issues Group (TIG) of the Missouri Society of CPAs (MSCPA)	kutseühendus	Põhja-Ameerika
219	Gap Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
220	Donlen Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
221	Union Pacific Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
222	Encana Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
223	Anadarko Petroleum Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
224	The Strength Matters CFO Working Group	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
225	ConocoPhillips Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
226	Washington Society of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika
227	LEAF Commercial Capital Inc	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
228	Amsterdam US CPA Solutions B.V.	finantsasutused ja – ühendused	Euroopa
229	Keidanren (Japan Business Federation)	ettevõtted ja nende ühendused	Aasia
230	AerCap Holdings N.V.	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
231	Berry Dunn McNeil & Parker LLC	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
232	Southern Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
233	Federal Home Loan Banks	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
234	Fifth Third Bancorp	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
235	PPL Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
236	New Jersey Society of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika
237	The ELEX Group Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
238	D.Supkis Cheek PLLC	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Põhja-Ameerika
239	Edison Electric Institute	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
240	CoreNet Global	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
241	One Verizon Way	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
242	Ameriprise Financial Inc	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
243	Taubman Centers Inc	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
244	Sherwin-Williams Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
245	Chorus Aviation Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
246	Aflac Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
247	L Brands Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
248	Appraisal Institute	ülikool	Põhja-Ameerika
249	Jones Lang Lasalle Incorporated	finantsasutused ja – ühendused	Põhja-Ameerika
250	ABB Ltd	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
251	GSG Financial LLC	finantsasutused ja - ühendused	Põhja-Ameerika
252	Calpine Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
253	BNSF Railway Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
254	Union Leasing	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
255	SBA Communications Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
256	Air Products and Chemicals Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
257	FedEx Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
258	QUALCOMM Incorporated	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
259	Credit Suisse Group	finantsasutused ja - ühendused	Euroopa
260	National Association of Federal Credit Unions	finantsasutused ja - ühendused	Põhja-Ameerika
261	Triton Container International Limited	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
262	Deloitte Touche Tohmatsu Limited	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	Euroopa
263	Offshore Marine Service Association	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
264	CBRE Group Inc	finantsasutused ja -ühendused	rahvusvaheline
265	Raytheon Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
266	Tim Hortons Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
267	Magellan Midstream Partners, L.P.	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
268	Pfizer Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
269	CIT Group Inc	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
270	TCF Financial Corporation	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
271	MetLife Inc	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
272	The Retail Industry Leaders Association ("RILA") and its Financial Leaders Council ("FLC")	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
273	Regions Financial Corporation	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
274	The George Washington University	ülikool	Põhja-Ameerika
275	Skywest Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
276	FirstEnergy Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
277	Transocean Ltd	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
278	Toyota Motor Credit Corporation	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
279	Hewlett-Packard Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
280	Healthcare Realty Trust Incorporated	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
281	Pennsylvania Institute of Certified Public Accountants	kutseühendus	Põhja-Ameerika
282	TransCanada Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
283	Beacon Intermodal Leasing LLC	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
284	The Dow Chemical Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika

Lisa 1 järg

Jrk nr	Nimi	Tüüp	Regioon
285	The Accounting and Auditing Committee of The Ohio Society of CPAs	kutseühendus	Põhja-Ameerika
286	National Retail Federation	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
287	General Motors Company	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
288	International Lease Finance Corporation	finantsasutused ja -ühendused	rahvusvaheline
289	Commercial Finance Association	finantsasutused ja -ühendused	rahvusvaheline
290	Association of American Railroads	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
291	Apple Inc.	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
292	GATX Corporation	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
293	Odessa Technologies Inc	ettevõtted ja nende ühendused	rahvusvaheline
294	SNC-Lavalin Group Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
295	Ivory Consulting Corporation	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
296	The Clearing House Association L.L.C	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
297	Ernst & Young Global Limited	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	rahvusvaheline
298	Joyce Dillard	üksikisik	tuvastamatu
299	Huntington Bancshares Incorporated	finantsasutused ja -ühendused	Põhja-Ameerika
300	BPCE	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
301	PricewaterhouseCoopers International Limited	raamatupidamis- ja audiitorbüroo	rahvusvaheline
302	Shepherd Group	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
303	Volkswagen AG	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
304	United Way Worldwide	finantsasutused ja -ühendused	rahvusvaheline
305	Chick-Fil-A Inc.	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
306	Remke Markets	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
307	FM Global	finantsasutused ja -ühendused	rahvusvaheline
308	The Association of Chartered Certified Accountants (ACCA)	kutseühendus	rahvusvaheline

Lisa 1 järg

309	Accounting Standards Committe of Germany	standardite väljaandja	Euroopa
310	Husky Energy	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
311	IATA Industry Accounting Group	kutseühendus	rahvusvaheline
312	The Association of Swedish Financial Analysts	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
313	Property Council of Australia	finantsasutused ja -ühendused	Okeaania
314	Securities and Exchange Commission of Brazil	finantsasutused ja -ühendused	Lõuna-Ameerika
315	Stockmann Plc	ettevõtted ja nende ühendused	Euroopa
316	Transforming Finance - Evans Global Associates Limited	finantsasutused ja -ühendused	Euroopa
317	Westjet Airlines	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
318	SEACOR Holdings Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
319	National Association of REALTORS	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika
320	Delta Air Lines Inc	ettevõtted ja nende ühendused	Põhja-Ameerika

Allikas: Autori koostatud (Comment letters on ... 2013)

Lisa 2. Arvamuskirjade esitajate vastused küsimustele

Jrk nr	Küs. 1	Küs. 2	Küs. 3	Küs. 4	Küs. 5	Küs. 6	Küs. 7	Küs. 8	Küs. 12
1	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5	x	x	x	x	x	x	x	x	x
6	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	x	x	x	x	x	x	x	x	x
9	x	x	x	x	x	x	x	x	x
10	x	x	x	x	x	x	x	x	x
11	x	x	x	x	x	x	x	x	x
12	x	x	x	x	x	x	x	x	x
13	4	1	4	2	5	5	x	1	5
14	x	x	x	x	x	x	x	x	x
15	x	x	x	x	x	x	x	x	x
16	4	1	1	1	1	5	2	2	x
17	5	2	4	5	4	2	3	4	5
18	x	x	x	x	x	x	x	x	x
19	5	2	2	2	5	4	5	3	4
20	x	x	x	x	x	x	x	x	x
21	5	5	5	5	5	5	4	5	x
22	5	5	4	5	5	2	5	3	5
23	x	x	x	x	x	x	x	x	x
24	x	x	x	2	x	x	x	x	x
25	2	2	2	2	x	x	x	x	x
26	4	2	3	4	2	1	2	2	x
27	x	x	x	x	x	x	x	x	x
28	x	x	x	x	x	x	x	x	x
29	4	4	x	4	4	5	x	x	x
30	x	x	x	x	x	x	x	x	x
31	2	1	1	x	x	x	4	1	x
32	x	x	x	x	x	x	x	x	x
33	x	x	x	x	x	x	x	x	x
34	x	x	x	x	x	x	x	x	x
35	4	2	1	1	2	4	1	1	5
36	x	x	x	x	x	x	x	x	x
37	x	x	x	x	x	x	x	x	x
38	4	1	1	3	2	4	5	3	5
39	5	4	4	4	5	5	5	1	x
40	2	x	x	2	x	x	x	x	x
41	x	x	x	x	x	x	x	x	x
42	x	x	x	x	2	1	x	x	x
43	x	x	x	x	x	x	x	x	x
44	x	x	x	x	x	2	x	x	x
45	x	3	3	3	5	4	4	2	x
46	x	x	x	x	x	x	x	x	x
46	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Lisa 2 järg

Jrk nr	Küs. 1	Küs. 2	Küs. 3	Küs. 4	Küs. 5	Küs. 6	Küs. 7	Küs. 8	Küs. 12
47	x	x	x	x	x	x	x	x	x
48	x	x	x	x	x	x	x	x	x
49	5	4	4	1	5	5	x	3	x
50	4	3	4	2	3	5	2	3	5
51	x	x	x	x	x	x	x	x	x
52	x	x	x	x	x	x	x	x	x
53	1	1	1	1	5	5	1	1	1
54	4	2	1	1	2	2	5	4	x
55	x	x	x	x	x	x	x	x	x
56	x	x	x	x	x	x	x	x	x
57	x	x	x	x	x	x	x	x	x
58	3	5	5	5	2	1	3	2	x
59	x	x	x	2	4	5	2	x	x
60	1	x	2	2	x	1	x	x	x
61	x	4	x	2	x	x	x	x	x
62	x	x	x	x	x	x	x	3	x
63	5	1	x	1	5	x	x	1	x
64	x	x	x	1	3	x	2	x	4
65	3	3	2	2	5	4	x	x	x
66	4	1	5	3	2	4	4	4	4
67	x	x	x	x	x	x	x	x	x
68	x	x	x	x	x	x	x	x	x
69	3	3	3	5	1	1	4	1	x
70	4	4	4	4	5	4	5	2	3
71	3	2	1	4	4	2	3	3	x
72	x	x	x	x	x	x	x	x	x
73	x	x	x	x	x	x	x	x	x
74	x	x	x	x	x	x	x	x	x
75	x	x	x	3	x	x	x	x	x
76	5	4	5	2	4	2	4	5	x
77	2	4	4	5	5	5	2	4	5
78	4	3	3	2	3	5	3	1	x
79	x	x	x	x	x	x	x	x	x
80	x	x	x	x	x	x	x	x	x
81	4	1	1	1	5	5	1	3	x
82	x	x	x	x	x	x	x	x	x
83	5	4	4	1	2	x	1	4	x
84	1	1	1	1	4	4	5	1	x
85	1	1	3	1	5	1	x	1	x
86	2	2	2	1	3	4	4	1	3
87	x	2	x	2	x	5	4	x	x
88	2	1	4	x	4	2	4	2	3
89	x	x	x	x	x	x	x	x	x
90	2	1	1	1	4	1	5	1	5
91	2	4	5	5	1	1	4	1	5
92	x	1	x	2	2	x	x	4	x
93	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Lisa 2 järg

Jrk nr	Küs. 1	Küs. 2	Küs. 3	Küs. 4	Küs. 5	Küs. 6	Küs. 7	Küs. 8	Küs. 12
94	x	x	1	x	x	x	x	x	x
95	x	4	4	x	2	2	x	3	x
96	x	x	x	x	x	x	x	x	x
97	1	1	1	1	5	1	x	x	x
98	2	1	1	1	1	1	1	2	x
99	2	1	1	1	5	4	4	4	x
100	4	2	1	1	4	5	1	1	x
101	x	x	x	x	x	x	x	x	x
102	x	1	1	x	x	x	x	x	x
103	x	x	x	x	x	x	x	x	x
104	x	x	x	x	x	x	x	1	x
105	x	x	x	x	2	2	x	x	x
106	x	x	x	x	x	x	x	x	x
107	x	x	x	x	x	x	x	x	x
108	x	x	x	x	x	x	x	x	x
109	x	x	x	x	x	x	x	x	x
110	x	x	x	x	x	x	x	x	x
111	x	x	4	3	x	x	x	x	x
112	4	1	1	3	1	2	4	1	x
113	x	x	5	x	x	x	x	5	x
114	1	1	x	2	1	2	3	3	x
115	1	1	1	1	1	5	4	1	x
116	1	1	1	1	2	3	3	2	x
117	1	3	4	2	2	1	2	4	x
118	x	1	1	1	x	x	x	x	x
119	4	x	x	3	x	x	x	3	x
120	4	4	4	4	4	2	5	2	5
121	x	3	3	3	x	x	x	x	x
122	x	x	x	x	x	x	x	x	x
123	3	1	1	1	4	4	2	5	5
124	x	1	1	1	1	3	x	x	x
125	1	1	1	1	1	x	x	1	x
126	x	x	x	x	x	x	x	x	x
127	x	x	x	x	x	x	x	x	x
128	5	5	5	3	5	1	5	5	x
129	1	4	x	4	5	x	3	2	x
130	x	3	2	1	x	3	1	x	x
131	5	1	2	1	3	3	4	1	5
132	x	1	x	2	x	x	x	x	x
133	x	x	x	1	x	x	x	x	x
134	4	5	5	4	5	4	5	5	5
135	x	x	x	x	x	x	x	1	x
136	5	1	1	1	4	5	3	5	5
137	x	x	x	x	x	x	x	x	x
138	4	4	4	4	4	4	3	3	5
139	4	x	2	2	4	2	x	3	x
140	4	2	2	2	4	5	4	2	5

Lisa 2 järg

Jrk nr	Küs. 1	Küs. 2	Küs. 3	Küs. 4	Küs. 5	Küs. 6	Küs. 7	Küs. 8	Küs. 12
141	2	1	1	1	1	x	x	x	x
142	3	x	x	4	x	x	x	x	x
143	4	3	4	3	4	4	4	2	5
144	x	x	x	x	x	x	x	x	x
145	x	x	x	x	x	x	x	x	x
146	2	4	4	3	4	x	x	5	x
147	4	3	3	3	5	4	5	3	x
148	5	5	5	5	4	4	3	4	5
149	2	4	4	4	5	5	4	3	5
150	5	1	1	1	5	4	4	4	5
151	5	3	2	1	5	5	4	3	5
152	x	2	x	2	2	2	x	x	x
153	x	x	x	x	x	x	x	x	x
154	4	2	2	3	4	5	4	1	5
155	x	x	x	x	x	x	x	x	x
156	4	x	x	3	x	3	3	3	x
157	x	2	x	2	x	x	x	1	x
158	x	x	x	x	x	x	x	x	x
159	x	x	x	x	x	x	x	x	x
160	4	5	5	5	2	2	4	2	5
161	4	2	2	1	3	3	3	4	5
162	x	x	x	x	1	x	1	1	4
163	1	2	1	1	4	3	5	1	5
164	2	4	1	4	1	1	2	1	4
165	3	1	2	1	2	4	4	2	3
166	4	4	1	5	4	4	4	2	4
167	x	x	x	x	x	3	x	1	x
168	x	x	x	x	x	x	x	x	x
169	x	1	x	x	x	x	4	3	x
170	x	x	x	x	x	x	x	x	x
171	x	x	x	x	x	x	x	x	x
172	x	x	x	x	x	x	x	x	x
173	x	x	x	x	1	1	x	2	x
174	x	1	x	x	x	x	x	3	x
175	x	x	x	x	x	x	x	x	x
176	x	x	x	x	x	x	x	x	x
177	2	2	1	1	1	3	5	1	1
178	5	4	4	1	4	4	5	1	4
179	5	4	1	4	1	4	1	1	4
180	5	2	1	2	2	4	4	3	4
181	x	x	5	4	x	4	x	x	x
182	x	4	x	x	x	x	x	x	x
183	5	4	4	4	4	5	4	3	5
184	x	x	x	x	x	x	x	x	x
185	x	x	x	x	x	x	x	x	x
186	x	2	x	2	4	x	x	2	x
187	3	3	3	4	4	4	4	5	x

Lisa 2 järg

Jrk nr	Küs. 1	Küs. 2	Küs. 3	Küs. 4	Küs. 5	Küs. 6	Küs. 7	Küs. 8	Küs. 12
188	3	1	1	x	3	3	x	2	x
189	1	x	2	4	x	x	x	x	x
190	3	1	x	x	1	x	x	1	x
191	x	x	x	1	x	x	x	x	x
192	1	2	4	5	5	5	5	1	x
193	x	x	x	x	x	x	x	x	x
194	2	4	4	1	5	4	3	1	2
195	4	x	4	3	x	x	x	x	x
196	5	4	4	5	4	5	4	5	5
197	x	x	x	x	x	x	x	x	x
198	4	5	5	5	3	3	5	3	x
199	1	1	1	1	4	2	4	1	1
200	4	3	x	2	3	2	2	1	x
201	5	1	1	1	2	2	1	2	x
202	x	x	x	x	x	x	x	x	x
203	x	x	x	x	x	x	x	x	x
204	x	3	1	1	3	x	1	x	x
205	x	x	x	x	x	x	x	x	x
206	4	4	x	2	x	x	2	3	x
207	x	x	x	x	x	x	x	x	x
208	4	5	4	4	5	x	4	3	x
209	3	x	1	1	x	x	x	x	x
210	x	x	x	x	x	x	x	x	x
211	x	x	x	x	x	x	x	x	x
212	x	x	x	2	4	4	x	x	x
213	x	x	x	x	x	x	x	x	x
214	x	4	4	2	x	x	x	x	x
215	x	x	x	x	x	x	x	x	x
216	4	2	5	1	5	5	5	2	x
217	x	x	x	x	x	x	x	x	x
218	5	4	2	4	5	5	4	3	x
219	x	x	x	x	x	x	x	x	x
220	1	1	1	1	x	x	x	x	x
221	x	x	x	x	3	3	4	x	x
222	3	1	x	3	3	1	x	x	x
223	1	1	1	1	3	2	4	4	x
224	x	x	x	x	x	x	x	x	x
225	4	1	1	1	3	3	2	1	x
226	5	4	4	4	5	5	2	3	5
227	x	x	x	x	x	x	x	x	x
228	1	3	3	4	4	x	5	x	5
229	2	1	1	1	1	5	2	1	2
230	x	x	x	x	x	x	x	x	x
231	4	4	4	3	x	5	3	4	x
232	2	x	x	4	x	1	x	1	x
233	x	x	x	x	x	x	x	x	x
234	x	x	x	x	3	3	x	x	x

Lisa 2 järg

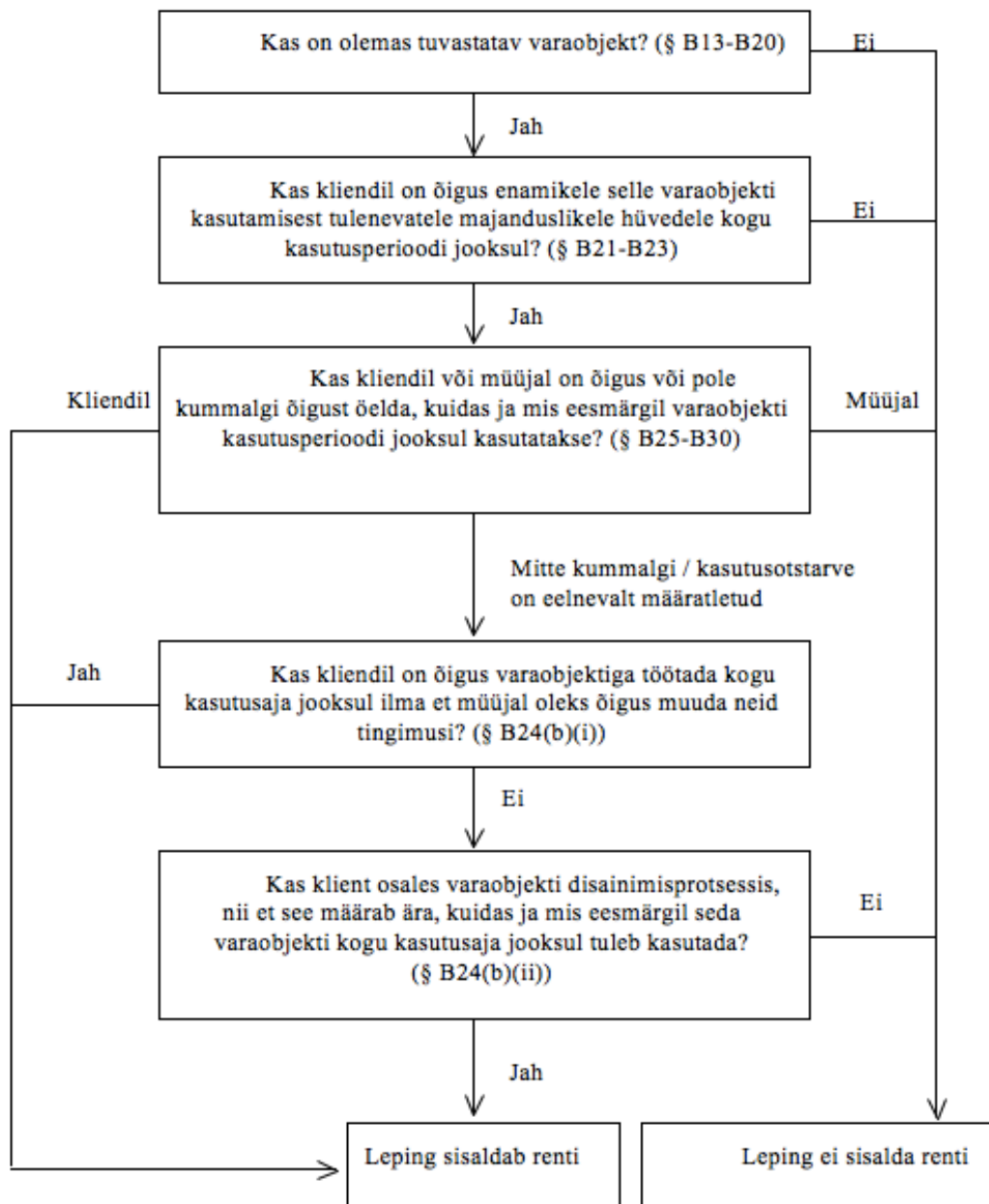
Jrk nr	Küs. 1	Küs. 2	Küs. 3	Küs. 4	Küs. 5	Küs. 6	Küs. 7	Küs. 8	Küs. 12
235	x	x	x	4	x	x	x	x	x
236	4	4	4	4	3	3	5	4	4
237	x	x	x	x	x	x	x	x	x
238	x	x	x	x	x	x	x	x	x
239	4	x	x	3	5	5	1	1	x
240	x	x	x	x	x	x	x	x	x
241	4	x	x	2	1	x	x	1	x
242	x	x	x	x	4	x	x	x	x
243	x	x	x	x	x	x	x	x	x
244	4	1	1	1	4	x	5	x	x
245	x	x	x	x	x	x	x	x	x
246	5	1	x	x	4	4	4	3	x
247	3	3	x	4	2	1	5	1	x
248	x	5	5	5	x	x	x	5	5
249	x	3	2	4	1	1	1	x	x
250	5	3	5	1	4	5	3	4	x
251	x	x	x	x	x	x	x	x	x
252	4	3	3	x	x	x	x	x	x
253	x	x	x	x	1	x	4	x	x
254	x	x	x	x	x	x	x	x	x
255	x	x	4	3	1	x	x	x	x
256	2	2	1	x	2	2	x	2	x
257	2	x	x	1	x	x	x	x	x
258	x	4	x	4	x	x	1	2	x
259	5	5	4	2	4	1	5	2	x
260	x	x	x	x	x	x	x	x	x
261	x	x	x	x	x	x	x	x	x
262	4	4	1	2	3	4	4	4	5
263	x	x	x	x	x	x	x	x	x
264	x	x	x	x	x	x	x	x	x
265	x	x	x	x	x	x	x	x	x
266	3	1	1	1	4	5	3	1	x
267	x	x	x	x	x	x	x	x	x
268	1	1	1	1	4	1	5	3	x
269	x	x	1	x	x	x	x	x	x
270	x	x	x	x	x	x	x	x	x
271	5	3	3	3	4	5	4	5	5
272	4	4	x	3	2	2	5	1	x
273	4	2	1	1	1	4	3	2	x
274	x	x	x	3	x	x	4	2	x
275	x	x	x	x	x	x	x	x	x
276	4	4	5	3	2	2	4	3	x
277	2	x	3	3	x	x	x	x	x
278	5	x	4	4	5	x	5	1	x
279	4	x	x	4	x	x	1	3	x
280	x	3	1	4	x	x	x	2	x
281	x	x	x	x	x	3	x	x	x

Lisa 2 järg

Jrk nr	Küs. 1	Küs. 2	Küs. 3	Küs. 4	Küs. 5	Küs. 6	Küs. 7	Küs. 8	Küs. 12
282	4	5	5	4	5	5	4	3	x
283	x	x	x	x	x	x	x	x	x
284	x	x	x	x	x	x	x	x	x
285	4	4	4	4	5	3	4	2	x
286	x	x	x	x	1	1	x	1	x
287	x	x	x	x	x	x	x	x	x
288	5	x	1	1	1	1	4	4	x
289	x	x	x	x	x	x	x	x	x
290	x	x	x	3	2	3	1	1	x
291	x	x	x	x	x	x	x	x	x
292	x	1	1	1	1	x	x	x	x
293	x	x	x	x	x	x	x	x	x
294	x	x	x	x	x	x	x	x	x
295	x	x	x	x	x	x	x	x	x
296	x	x	x	x	x	x	x	x	x
297	4	3	1	1	4	4	4	3	5
298	x	x	x	x	x	x	x	x	x
299	x	x	x	x	x	x	x	x	x
300	3	1	1	1	5	3	4	2	x
301	4	4	4	2	4	4	4	4	5
302	x	x	x	x	x	x	x	x	x
303	2	1	1	1	1	5	1	1	5
304	5	5	5	4	4	5	4	4	x
305	5	2	4	3	x	x	x	x	x
306	x	x	x	x	x	x	x	x	x
307	5	3	5	4	2	x	4	3	x
308	4	4	4	3	2	4	4	2	4
309	4	2	1	2	4	4	5	4	1
310	3	1	1	1	5	5	3	3	x
311	4	3	x	1	3	3	4	1	x
312	x	x	x	x	x	x	x	x	x
313	x	x	5	4	4	4	5	2	5
314	4	4	4	2	4	4	3	5	5
315	x	x	x	x	x	x	x	x	x
316	x	x	x	x	x	x	x	x	x
317	x	1	x	1	1	x	3	1	x
318	x	x	x	x	x	x	x	x	x
319	x	x	x	x	x	x	x	x	x
320	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Allikas: Autori koostatud (Comment letters ... 2013)

Lisa 3. Rendilepingu tuvastamise skeem



Allikas: IFRS 16 § B31

Lisa 4. Näidisülesande lähteandmed

Ettevõtte rendib kaupade müümiseks vajalikku seadet, mille turuväärtus lepingu sõlmimisel on 50 000 eurot. Rendileping on sõlmitud 5 aastaks, leping algab esimese aasta 1. jaanuaril ning lõppeb viienda aasta 31. detsembril. Seadme kasulik eluiga on samuti 5 aastat, jääkväärtus puudub. Varaobjekti amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Rendilepingus fikseeritud aastane intressimäär on 5%. Rendimakseid tasutakse kord iga aasta lõpus annuiteetmaksena. Eeldatakse, et rohkem rendilepinguid ega põhivaras kajastatavaid varaobjekte ettevõttel ei ole. Eeldatakse, et rendilepingu sõlmimisega seotud täiendavad kulud ning varaobjekti kindlustusmaksed puuduvad. Arvesse ei võeta maksusid. Rendilevõtjal puudub oluline huvi rendiperioodi pikendada või lepingut ennetähtaegselt lõpetada. Teha esimese aasta raamatupidamiskanded kasutusrendi põhimõtete (IAS 17) ning kasutusõiguse põhimõtete (IFRS 16) järgi ning koostada mõlemal juhul:

- raamatupidamisbilanss rendilepingu sõlmimise järel, esimese aasta lõpus ning teise aasta lõpus;
- esimese ja teise aasta kasumiaruanne;
- esimese aasta rahakäibe aruanne.

Aastase rendimakse suurus on leitav järgmiselt:

$$\text{Annuiteedi tegur} = \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+0,05)^5}\right)}{0,05} = 4,3295$$

$$\text{Aastane rendimakse} = 50\,000 / 4,3295 = 11\,548,68 \text{ eurot}$$

Tabel 13. Raamatupidamisbilanss vahetult enne rendilepingu sõlmimist (eurodes)

Raamatupidamisbilanss 31.12.X0	
Raha ja raha lähendid	15 000
Muu käibevara	25 000
<i>Aktiva kokku</i>	<i>40 000</i>
Muud lühiajalised võlad	25 000
Omakapital	15 000
<i>Passiva kokku</i>	<i>40 000</i>

Allikas: Autori koostatud

Lisa 5. Näidisülesande raamatupidamiskanded

Raamatupidamiskanded IAS 17 kasutusrendi põhimõtete järgi

Rendilepingu jõustumisel:

Kanne puudub

Kord igal aastal:

D: Kasutusrendi kulu	11 548,68	
K: Raha		11 548,68

Raamatupidamiskanded IFRS 16 kasutusõiguse mudeli järgi

Rendilepingu jõustumisel:

D: Renditud seadmed	50 000	
K: Rendikohustise lühiajaline osa		9 048,68
K: Rendikohustise pikaajaline osa		40 951,32

Esimese aasta lõpus:

D: Rendikohustise lühiajaline osa	9 048,68	
D: Intressikulu rendikohustiselt	2 500,00	
K: Raha		11 548,68

D: Renditud seadmete amortisatsioonikulu	10 000,00	
K: Akumuleeritud kulum – renditud seadmed		10 000,00

D: Rendikohustise pikaajaline osa	9 501,11	
K: Rendikohustise lühiajaline osa		9 501,11

Teisel kuni viiendal aastal kajastatavates raamatupidamiskannetes kasutatavad summad vastavad rendimaksegraafikus esitatule (vt jaotis 3.1. Tabel 12).

Lisa 6. Näidisülesande raamatupidamisaruanded

Tabel 14. Raamatupidamisbilanss vahetult pärast rendilepingu sõlmimist (eurodes)

Raamatupidamisbilanss 01.01.X1		
	IAS 17	IFRS 16
Raha ja raha lähendid	10 000	10 000
Muu käibevara	25 000	25 000
<i>Käibevara kokku</i>	<i>35 000</i>	<i>35 000</i>
Põhivara – renditud seadmed jääkmaksumuses	0	50 000
<i>Põhivara kokku</i>	<i>0</i>	<i>50 000</i>
<i>Aktiva kokku</i>	<i>35 000</i>	<i>85 000</i>
Muud lühiajalised võlad	20 000	20 000
Rendikohustise lühiajaline osa	0	9 049
<i>Lühiajalised kohustised kokku</i>	<i>20 000</i>	<i>29 049</i>
Rendikohustise pikaajaline osa	0	40 951
<i>Pikaajalised kohustised kokku</i>	<i>0</i>	<i>40 951</i>
<i>Kohustised kokku</i>	<i>20 000</i>	<i>70 000</i>
<i>Omakapital kokku</i>	<i>15 000</i>	<i>15 000</i>
<i>Passiva kokku</i>	<i>35 000</i>	<i>85 000</i>

Allikas: Autori koostatud

Tabel 15. Esimese aasta kasumiaruanne (eurodes)

1. aasta kasumiaruanne		
	IAS 17	IFRS 16
Müügitulu	100 000	100 000
Müüdud kaupade omamaksumus – muud kulud	-65 000	-65 000
Müüdud kaupade omamaksumus – rendikulu	-11 549	0
Müüdud kaupade omamaksumus – amortisatsioonikulu	0	-10 000
Brutokasum	23 451	25 000
Turustus- ja üldhalduskulud	-10 000	-10 000
Ärikasum (EBIT)	13 451	15 000
Finantstulud ja -kulud – muud	-1 000	-1 000
Finantstulud ja -kulud – rendikohustiste intressikulu	0	-2 500
Kasum enne makse	12 451	11 500
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	12 451	11 500

Allikas: Autori koostatud

Lisa 6 järg

Tabel 16. Raamatupidamisbilanss esimese aasta lõpus (eurodes)

Raamatupidamisbilanss 31.12.X1		
	IAS 17	IFRS 16
Raha ja raha ekvivalendid	22 451	22 451
Muu käibevara	25 000	25 000
<i>Käibevara kokku</i>	<i>47 451</i>	<i>47 451</i>
Põhivara – renditud seadmed jääkmaksumuses	0	40 000
<i>Põhivara kokku</i>	<i>0</i>	<i>40 000</i>
<i>Aktiva kokku</i>	<i>47 451</i>	<i>87 451</i>
Muud lühiajalised võlad	20 000	20 000
Rendikohustise lühiajaline osa	0	9 501
<i>Lühiajalised kohustised kokku</i>	<i>20 000</i>	<i>29 501</i>
Rendikohustise pikaajaline osa	0	31 450
<i>Pikaajalised kohustised</i>	<i>0</i>	<i>31 450</i>
<i>Kohustised kokku</i>	<i>20 000</i>	<i>60 951</i>
<i>Omakapital kokku</i>	<i>27 451</i>	<i>26 500</i>
<i>Passiva kokku</i>	<i>47 451</i>	<i>87 451</i>

Allikas: Autori koostatud

Tabel 17. Esimese aasta rahakäibe aruanne (eurodes)

Rahakäibe aruanne X1		
	IAS 17	IFRS 16
<i>Rahakäive põhitegevusest</i>		
Ärikasum	13 451	15 000
Korrigeerimine – kulum	0	10 000
Muu põhitegevusega seotud käibevara muutus		0
Muude põhitegevusega seotud kohustiste muutus	0	0
<i>Rahakäive põhitegevusest kokku</i>	<i>13 451</i>	<i>25 000</i>
<i>Rahakäive investeerimistegevusest</i>		
<i>Rahakäive investeerimistegevusest kokku</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Rahakäive finantseerimistegevusest</i>		
Laenu saamine	10 000	10 000
Laenu tagasimaksmine	-10 000	-10 000
Intresside tasumise rendikohustiselt	0	-2 500
Laenuintresside tasumine	-1 000	-1 000
Rendimaksete tasumine	0	-9 049
<i>Rahakäive finantseerimistegevusest kokku</i>	<i>-1 000</i>	<i>-12 549</i>
<i>Rahakäive kokku</i>	<i>12 451</i>	<i>12 451</i>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 000	10 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 451	12 451
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 451	22 451

Allikas: Autori koostatud

Lisa 6 järg

Tabel 18. Teise aasta kasumiaruanne (eurodes)

2. aasta kasumiaruanne		
	IAS 17	IFRS 16
Müügitulu	100 000	100 000
Müüdud kaupade omamaksumus – muud kulud	-65 000	-65 000
Müüdud kaupade omamaksumus – rendikulu	-11 549	0
Müüdud kaupade omamaksumus – amortisatsioonikulu	0	-10 000
Brutokasum	23 451	25 000
Turustus- ja üldhalduskulud	-10 000	-10 000
Ärikasum (EBIT)	13 451	15 000
Finantstulud ja -kulud – muud	-1 000	-1 000
Finantstulud ja -kulud – rendikohustiste intressikulu	0	-2 048
Kasum enne makse	12 451	11 952
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	12 451	11 952

Allikas: Autori koostatud

Tabel 19. Raamatupidamisbilanss teise aasta lõpus

Raamatupidamisbilanss 31.12.X2		
	IAS 17	IFRS 16
Raha ja raha ekvivalendid	34 902	34 902
Muu käibevara	25 000	25 000
<i>Käibevara kokku</i>	<i>59 902</i>	<i>59 902</i>
Põhivara – renditud seadmed jääkmaksumuses	0	30 000
<i>Põhivara kokku</i>	<i>0</i>	<i>30 000</i>
<i>Aktiva kokku</i>	<i>59 902</i>	<i>89 902</i>
Muud lühiajalised võlad	20 000	20 000
Rendikohustise lühiajaline osa	0	9 976
<i>Lühiajalised kohustised kokku</i>	<i>20 000</i>	<i>29 976</i>
Rendikohustise pikaajaline osa	0	21 474
<i>Pikaajalised kohustised kokku</i>	<i>0</i>	<i>21 474</i>
<i>Kohustised kokku</i>	<i>20 000</i>	<i>51 450</i>
<i>Omakapital kokku</i>	<i>39 902</i>	<i>38 452</i>
<i>Passiva kokku</i>	<i>59 902</i>	<i>89 902</i>

Allikas: Autori koostatud

Lisa 7. Näidisülesande finantsnäitajad

Tabel 20. Peamised finantssuhtarvud kasutusrendi puhul

Nimetus	01.01.X1	31.12.X1	31.12.X2
Ärikasum (EBIT)	-	13 451	13 451
Puhaskasum	-	12 451	12 451
Vararentaablus (ROA) %	-	26,24	20,79
Omakapitali võlasiduvus (D/E)	1,33	0,73	0,50
Võlakordaja	0,57	0,42	0,33
Intressi kattekordaja	-	13,45	13,45
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,75	2,37	3,00
Omakapitali rentaablus (ROE) %	-	45,36	31,20

Allikas: Autori arvutused lisa 6 esitatud andmete alusel

Tabel 21. Peamised finantssuhtarvud kasutusõiguse meetodi puhul

Nimetus	01.01.X1	31.12.X1	31.12.X2
Ärikasum (EBIT)	-	15 000	15 000
Puhaskasum	-	11 500	11 952
Vararentaablus % (ROA)	-	13,15%	13,29%
Omakapitali võlasiduvus (D/E)	4,67	2,30	1,34
Võlakordaja	0,82	0,70	0,57
Intressi kattekordaja	-	4,29	4,92
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,21	1,61	2,00
Omakapitali rentaablus (ROE) %	-	43,40	31,08

Allikas: Autori arvutused lisa 6 esitatud andmete alusel

Lisa 8. Kasutatud finantssuhtarvud

Finantssuhtarvu/-näitaja nimetus	Valem
Vararentaablus (ROA)	puhaskasum / koguvara
Omakapitali võlasiduvus (D/E)	kohustised / omakapital
Võlakordaja	kohustised / (kohustised + omakapital)
Intresside kattekordaja	EBIT / intressikulud
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised
Omakapitali rentaablus (ROE)	puhaskasum / omakapital

Allikas: Autori koostatud