

RTJ 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD (MUUDETUD 2005)

SISUKORD	paragrahvid
EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED	1-3
RAKENDUSALA	4-5
MÕISTED	6-11
ARVESTUSPÕHIMÕTTED	12-36
Esmane arvele võtmine	12-15
Edasine kajastamine	16-17
Õiglase väärtuse meetod	18-28
Soetusmaksumuse meetod	29-30
Parendused, remont ja hooldus	31-32
Ümberklassifitseerimised	33-36
KAJASTAMINE BILANSIS JA KASUMIARUANDES	37-38
LISADES AVALIKUSTATAV INFORMATSIOON	39-41
JÕUSTUMINE JA ÜLEMINEKUSÄTTED	42-44
VÕRDLUS RAHVUSVAHELISTE FINANTSARUANDLUSE STANDARDITEGA (IFRS)	45-47

EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

1. Käesoleva Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 6 «Kinnisvarainvesteeringud» eesmärgiks on sätestada reeglid kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks Eesti hea raamatupidamistava kohaselt koostatavates raamatupidamise aastaaruannetes. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

2. RTJ 6 tugineb rahvusvahelisel finantsaruandluse standardil IAS 40 «Kinnisvarainvesteeringud» («*Investment properties*»). Juhend sisaldab viiteid konkreetsetele IASi paragrahvidele, millel juhendi nõuded tuginevad. RTJ 6 võrdlus vastavate rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega on toodud paragrahvides 45-47. Valdkondades, kus RTJ 6 ei täpsusta mingit spetsiifilist arvestuspõhimõtet, kuid see on reguleeritud mõnes IFRSis, on soovitatav lähtuda vastavas IFRSis kirjeldatud arvestuspõhimõttest.

3. Raamatupidamise aruannete koostamisel tuleb lähtuda olulisuse printsiibist. Väheolulisi objekte võib arvestada ja aruannetes kajastada lihtsustatud viisil.

RAKENDUSALA

4. Raamatupidamise Toimkonna juhendit RTJ 6 «Kinnisvarainvesteeringud» tuleb rakendada kinnisvarainvesteeringute kajastamisel raamatupidamise aruannetes.

5. Juhendit RTJ 6 rakendatakse ainult kinnisvarainvesteeringute kajastamisel ning seda ei rakendata ettevõtte poolt kasutatava kinnisvara kajastamisel. Kinnisvarainvesteeringu ja ettevõtte poolt kasutatava kinnisvara mõistete erinevust on selgitatud paragrahvides 6-11.

MÕISTED

6. Käesolevas juhendis kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses (IAS 40.5):

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Ettevõtte poolt kasutatav kinnisvara on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte kasutab toodete või teenuste tootmisel või halduseesmärkidel.

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Soetusmaksumus on vara omandamise või ehitamise ajal vara eest makstud raha või üleantud mitterahalise tasu õiglase väärtus.

Bilansiline (jääk)maksumus on netosumma, milles vara on bilansis kajastatud (võttes arvesse akumuleeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi).

7. Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Vastandiks kinnisvarainvesteeringule on maa ja hooned, mida ettevõtte kasutab enda majandustegevuses (ükskõik, kas toodete või teenuste tootmisel või administratiivhoonena) – selliseid varasid käsitletakse nagu tavalist materiaalselt põhivara. Alljärgnev tabel toob mõningaid näiteid objektidest, mida loetakse kinnisvarainvesteeringuteks, ning objektidest, mille kajastamisel tuleb lähtuda muudest juhenditest. (IAS 40.8–9).

On kinnisvarainvesteering	Ei ole kinnisvarainvesteering
Maa, mida hoitakse pikaajaliselt turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ettevõtte ise ei kasuta	Maa, mida ettevõtte on seni kasutanud oma otstarbeks, kuid nüüd otsustab müüa (kajastada kui varusid)
Hoone, mida ettevõtte omab või rendib kapitalirendi tingimustel ning rendib välja kasutusrendi tingimustel	Hoone, mida ettevõtte omab või rendib kapitalirendi tingimustel ning kasutab enda äritegevuses (kajastada kui materiaalselt põhivara)
Hoone, mida ettevõtte soovib välja rentida, kuid hetkel on kasutuseta, kuna rentnikke pole leitud	Hoone, mida ehitatakse kellegi tellimisel (kajastada kui pikaajalist ehituslepingut)
Hotellihoone, mille omanik ei tegele hotelli opereerimisega, vaid see ostetakse täielikult sisse rendi- või juhtimislepingu alusel	Hotellihoone, kui hotelli omanik tegeleb hotelli opereerimisega, isegi juhul, kui osa teenuseid ostetakse sisse (kajastada kui materiaalselt põhivara)

8. Kinnisvarainvesteeringul on nii materiaalse põhivara kui finantsinvesteeringu tunnuseid. Kuigi kinnisvarainvesteeringud sarnanevad füüsiliselt materiaalse põhivaraga, erineb nende kasutuseesmärk oluliselt muu põhivara kasutusest. Kinnisvarainvesteeringust genereeritavad rahavood ja koos sellega ka investeeringu õiglase väärtus on tavaliselt

märksa täpsemini ja usaldusväärsemalt hinnatavad kui muu põhivara rahavood ja õiglase väärtus.

9. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka selline objekt, mida ettevõtte ei oma, vaid rendib endale kapitalirendi tingimustel (vt RTJ 9 rendilepingute klassifitseerimisest kapitali- või kasutusrendiks).

10. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni materiaalse põhivarana (kui lõpetamata ehitust) vastavalt juhendile RTJ 5. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks ning kajastatakse vastavalt käesolevale juhendile. (IAS 40.22).

11. Teatud juhtudel võib ettevõtte kasutada mingit osa kinnisvaraobjektist enda äritegevuses ning mingit osa renditulu teenimise eesmärgil. Juhul kui need kinnisvaraobjekti osad on funktsionaalselt ja juriidiliselt eraldi võõrandatavad, peetakse nende üle eraldi arvestust: enda majandustegevuses kasutatavat osa kajastatakse kui materiaalselt põhivara ning väljarenditavat osa kui kinnisvarainvesteeringut. Juhul kui kinnisvaraobjekti osad ei ole eraldi võõrandatavad, kajastatakse kogu objekti materiaalse põhivarana, välja arvatud juhul, kui ettevõtte kasutab enda majandustegevuses ainult ebaolulist osa kinnisvaraobjektist. (IAS 40.10).

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Esmane arvele võtmine

12. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. (IAS 40.20).

13. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. (IAS 40.21).

14. Objekti, mida ettevõtte ise ehitab kinnisvarainvesteeringuks, soetusmaksumuse üle peetakse arvestust analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Sellest hetkest, kui objekt saab valmis ja ta võetakse kasutusele kinnisvarainvesteeringuna (näiteks renditakse välja), hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut lähtudes ühest käesolevas juhendis kirjeldatud meetodist.

15. Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Vahe tasu nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna järelmaksu perioodi jooksul. (IAS 40.24).

Edasine kajastamine

16. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse kas käesoleva juhendi paragrahvides 18–28 kirjeldatud õiglase väärtuse meetodist või paragrahvis 29–30 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodist. (IAS 40.30).

17. Valitud meetodit rakendatakse järjepidevalt ning kõikidele ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele. Üleminek ühelt meetodilt teisele on lubatud ainult juhul, kui see annab objektiivsemat informatsiooni aruande kasutajatele. On äärmiselt ebatõenäoline, et soetusmaksumuse meetod võiks anda aruande kasutajatele objektiivsema ülevaate ettevõtte finantsseisundist kui õiglase väärtuse meetod. (IAS 40.31).

Õiglase väärtuse meetod

18. *Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. (IAS 40.33, 40.35).*

19. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Turuväärtuseks ei loeta eritingimustel toimuva müügi hinda, näiteks kiirmüügihinda. (IAS 40.36, 40.42–45).

20. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. (IAS 40.46).

21. Õiglase väärtuse määramine peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul, mitte hüpoteetilisel turul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglase väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut objekti väärtuse kohta ning selle määramisel välistatakse konkreetse müüja või ostjaga seonduvad hinda mõjutavad asjaolud (nt ebatüüpilise finantseerimisskeemi mõju hinnale). (IAS 40.36, 38–40).

22. Õiglase väärtuse hinnang on seotud hindamise kuupäevaga. Juhul kui hindamine toimub enne või pärast bilansipäeva, tuleb kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis võtta arvesse bilansipäeva ja hindamispäeva vahelisel perioodil toimunud sündmusi, mis võiksid mõjutada objekti väärtust.

23. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge ning nendest parendustest tulenevate lisasissetulekutega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kinnisvaraobjekti remondi ja hooldusega seotud rahavooge. (IAS 40.51).

24. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei arvata sellest maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid. (IAS 40.37).

25. Õiglase väärtuse hindamisel tuleb kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

26. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglasest väärtusest tuleb jälgida, et varasid ei kajastataks bilansis kahekordselt. Juhul kui kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse hinnang on

antud koos tema sisustusega (näiteks kommunikatsioonid, mööbel jne), tuleb selline sisustus lülitada bilansis kinnisvarainvesteeringu koosseisu ning mitte kajastada neid veel eraldi objektidena näiteks materiaalse põhivara koosseisus. (IAS 40.50).

27. Teatud olukordades võib juhtuda, et kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata. Selliseid investeeringuobjekte tuleb bilansis kajastada soetusmaksumuse meetodil, kuigi ettevõtte rakendab kõikide ülejäänud kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit. (IAS 40.53).

28. Juhul kui ettevõtte rakendab oma kinnisvarainvesteeringute hindamisel üldreeglina õiglase väärtuse meetodit, kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ainult juhtudel, kus õiglase väärtuse usaldusväärne määramine osutub võimatuks. Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata ainult juhul, kui puudub aktiivne turg ning ka alternatiivsed hindamismeetodid (näiteks diskonteeritud rahavoogude meetod) ei ole teatud põhjustel usaldusväärset rakendatavad.

Soetusmaksumuse meetod

29. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest (vt RTJ 5 «Materiaalne ja immateriaalne põhivara»). (IAS 40.56).

30. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Ei ole aktsepteeritav teatud kinnisvarainvesteeringute kajastamine lähtudes õiglase väärtuse meetodist ning ülejäänute kajastamine lähtudes soetusmaksumuse meetodist.

Parendused, remont ja hooldus

31. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent (näiteks vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objektile soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. (IAS 40.18–19).

32. Parenduste kapitaliseerimine või kajastamine perioodikuludes omab praktilist tähtsust ainult juhul, kui ettevõtte rakendab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteeringule parenduste käigus lisandunud väärtust arvesse läbi bilansipäeval toimivate ümberhindluste.

Ümberklassifitseerimised

33. Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte poolt kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast

rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

34. Juhul kui ettevõtte rakendab kinnisvarainvesteeringute hindamisel soetusmaksumuse meetodit, ei põhjusta ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringutest materiaalseks põhivaraks (ja vastupidi) muudatusi arvestuspõhimõtetes. Juhul kui ettevõtte rakendab kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglase väärtuse meetodit, lähtutakse ümberklassifitseerimisel paragrahvidest 35 ja 36.

35. Sellise kinnisvarainvesteeringu, mida kajastati lähtudes õiglase väärtuse meetodist, muutumisel ettevõtte poolt kasutatavaks põhivaraks tuleb objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks lugeda tema õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval. Alates sellest kuupäevast hakatakse kinnisvaraobjekti raamatupidamises amortiseerima analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga, lähtudes objekti järelejäanud kasulikust elueast. (IAS 40.60).

36. Ettevõtte poolt kasutatava põhivara muutumisel kinnisvarainvesteeringuks (mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil) tuleb ümberklassifitseerimise päeval eksisteerinud positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel kajastada omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi/kahjumina ning negatiivne vahe kajastada kasumiaruandes kuluna. (IAS 40.61).

Näide – kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine, ümberhindlus ja müük			
Ettevõtte bilansis on kajastatud hoone, mida ettevõtte seni kasutas enda äritegevuses, kuid alates 30.06.2005 kolis oma kontori mujale ja hakkas hoonet kasutusrendi korras välja rentima. Hoone bilansiline jääkmaksumus seisuga 30.06.2005 oli 6 miljonit krooni (soetusmaksumus 8 miljonit ja akumulieeritud kulum 2 miljonit), tema hinnanguline turuväärtus aga 10 miljonit krooni. Kuidas tuleks hoone kasutamises aset leidnud muutust kajastada raamatupidamises, kui ettevõtte rakendab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit?			
Objekti ümberklassifitseerimisel ettevõtte poolt kasutatavast põhivarast kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja jääkmaksumuse vahel eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurenemisena.			
D	Kinnisvarainvesteering	10,000,000	
D	Põhivara (akumuleeritud kulum)	2,000,000	
K	Põhivara (soetusmaksumus)	8,000,000	
K	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4,000,000	
Vastavalt kinnisvarabüroo hinnangule oli hoone turuväärtus seisuga 31.12.2005 langenud 9 miljonile kroonile. Kuidas tuleks toimunud muutust kajastada aastaaruandes?			
Kõiki edasisi muutuseid õiglasest väärtusest kajastatakse aruandeaasta kasumi/kahjumina kasumiaruandes:			
D	Kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	1,000,000	
K	Kinnisvarainvesteering	1,000,000	
31.03.2006 müüdi sama kinnisvaraobjekt maha 11 miljoni krooni eest. Millised on kanded raamatupidamises?			
D	Raha	11,000,000	
K	Kinnisvarainvesteering	9,000,000	
K	Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	2,000,000	

KAJASTAMINE BILANSIS JA KASUMIARUANDES

37. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis selleks ettenähtud eraldi kirjel.

38. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kas eraldi kirjel «Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest» või kirjetel «Muud ärikulud» / «Muud äritulud». Soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonikulu ja kahjumeid väärtuse langusest kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga. Kasumeid/kahjumeid kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse kas eraldi kirjel «Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist» või kirjetel «Muud ärikulud» / «Muud äritulud».

LISADES AVALIKUSTATAV INFORMATSIOON

39. Kõikide kinnisvarainvesteeringute kohta avalikustatakse koondsummana:

- (a) kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu;
- (b) kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side-, jooksva remondi ja hoolduse kulud; samuti maamaks ja muud kinnisvarainvesteeringuga kaasnevad maksud ja tasud);
- (c) tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus.

40. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel avalikustatakse aastaaruandes järgmine lisainformatsioon:

- (a) Kinnisvarainvesteeringute saldo muutuste analüüs, sh:
 - (i) saldo perioodi alguses;
 - (ii) ostud ja parendused perioodi jooksul;
 - (iii) lisandumised äriühenduste kaudu;
 - (iv) kasumid/kahjumid ümberhindlustest;
 - (v) müügid;
 - (vi) ümberklassifitseerimised;
 - (vii) muud muutused;
 - (viii) saldo perioodi lõpus.
- (b) Juhul kui teatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramine ei ole usaldusväärselt võimalik, siis selle objekti kirjeldus ning põhjused, miks hindamine ei ole usaldusväärselt võimalik.

41. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel avalikustatakse aastaaruandes kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatavad amortisatsioonimäärad ning saldo muutuste analüüs, sh:

- (a) soetusmaksumus, akumuleeritud kulum ja jääkmaksumus perioodi alguses;
- (b) ostud ja parendused perioodi jooksul;
- (c) lisandumised äriühenduste kaudu;
- (d) amortisatsioonikulu;
- (e) allahindlused väärtuse languse tõttu ja allahindluste tühistamised;
- (f) müügid;
- (g) ümberklassifitseerimised;
- (h) muud muutused;
- (i) soetusmaksumus, akumuleeritud kulum ja jääkmaksumus perioodi lõpus.

JÕUSTUMINE JA ÜLEMINEKUSÄTTED

42. Käesoleva Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 6 «Kinnisvarainvesteeringud» rakendamine on kohustuslik raamatupidamise aastaaruannetele, mida koostatakse 1.01.2005 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta.

43. Õiglase väärtuse meetodi (nagu on kirjeldatud paragrahvides 18–28) esmakordsel rakendamisel hinnatakse kõik kinnisvarainvesteeringud rakendamise perioodi algbilansis ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena (kõiki järgnevaid ümberhindluste vahesid kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina). Ühtlasi korrigeeritakse eelmise perioodi võrdlusandmeid, välja arvatud juhul, kui puuduvad usaldusväärsed andmed eelmise perioodi õiglase väärtuse kohta.

44. Kuni käesoleva juhendi rakendamiseni tuleb järgida juhendi RTJ 6 eelmist versiooni (RTL 2003, 10, 117). Käesoleva juhendi jõustumisel kaotab RTJ 6 eelmine versioon kehtivuse.

Näide – üleminek soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile			
Ettevõtte, mis on seni kasutanud kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodit, otsustab investorite objektiivsema informeerimise huvides minna alates 1.01.2005 üle õiglase väärtuse meetodile. Seisuga 1.01.2005 on ettevõttel üks kinnisvarainvesteering bilansilise jääkmaksumusega 6 miljonit krooni (soetusmaksumus 8 miljonit krooni ja akumulieeritud kulum 2 miljonit krooni) ning hinnangulise turuväärtusega 10 miljonit krooni. Kuidas tuleks kajastada üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile?			
Õiglase väärtuse meetodi esmakordsel rakendamisel kajastatakse vahet kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel rakendamise kuupäeva seisuga (1.01.2005) eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.			
D	Kinnisvarainvesteering	10,000,000	
D	Kinnisvarainvesteering (akumulieeritud kulum)	2,000,000	
K	Kinnisvarainvesteering (soetusmaksumus)	8,000,000	
K	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4,000,000	
Juhul kui ettevõttel on usaldusväärsed andmed nimetatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta seisuga 1.01.2004, korrigeeritakse ka 2005. a aruandes esitatavaid 2004. a võrdlusandmeid.			
Kõiki edasisi muutusi õiglases väärtuses kajastatakse aruandeaasta kasumi/kahjumina kasumiaruandes.			

VÕRDLUS RAHVUSVAHELISTE FINANTSARUANDLUSE STANDARDITEGA
(IFRS)

45. Juhendis RTJ 6 sätestatud arvestuspõhimõtted kinnisvarainvesteeringutele on kooskõlas standardis IAS 40 sätestatud arvestuspõhimõtetega, välja arvatud asjaolu, et ettevõtte poolt kasutatava põhivara objekti ümberklassifitseerimisel õiglase väärtuse meetodil kajastatavaks kinnisvarainvesteeringuks (vt paragrahv 36) kajastatakse vastavalt IAS 40-le positiivset vahet põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitali kirjel «Ümberhindluse reserv», mitte eelmiste perioodide jaotamata kasumis nagu nõuab käesolev juhend. Erinev käsitlus tuleneb erinevast suhtumisest materiaalse

põhivara ümberhindlustesse (IFRS lubab regulaarset ümberhindlust läbi ümberhindluse reservi, kuid RT juhendid seda ei luba).

46. Erinevalt juhendist RTJ 6 ei sätesta IFRS konkreetseid reegleid kinnisvarainvesteeringute esitusele bilansis ja nendest tulenevate kasumite ja kahjumite esitusele kasumiaruandes.

47. IAS 40 nõuab kinnisvarainvesteeringute kohta suurema hulga informatsiooni avalikustamist lisades, kui seda teeb RTJ 6. Muuhulgas nõuab IAS 40 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse avalikustamist ka sellisel juhul, kui ettevõtte rakendab nende kajastamiseks soetusmaksumuse meetodit. Raamatupidamise Toimkond leiab, et sellise nõude täitmine oleks ettevõtete jaoks seotud oluliste lisakulutustega, mis ei pruugi olla vastavuses aruannete kasutajatele loodud lisaväärtusega, mistõttu ei pidanud vajalikuks selle sätestamist.