

RTJ 9 Rendarvestus

SISUKORD	paragrahvid
EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED	1-3
RAKENDUSALA	4-5
MÕISTED	6
RENTIDE KLASSIFITSEERIMINE KAPITALI- JA KASUTUSRENDIKS	7-15
RENTIDE KAJASTAMINE RENDILEANDJA ARUANNETES	16-29
Kapitalirendid	16-24
Kasutusrendid	25-29
RENTIDE KAJASTAMINE RENTNIKU ARUANNETES	30-36
Kapitalirendid	30-34
Kasutusrendid	35-36
MÜÜGI-TAGASIRENDITEHINGUD	37-43
KAJASTAMINE BILANSIS JA KASUMIARUANDES	44-46
LISADES AVALIKUSTATAV INFORMATSIOON	47-51
JÕUSTUMINE	52-54
VÕRDLUS RAHVUSVAHELISTE FINANTSARUANDLUSE STANDARDITEGA	55-56

EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUSED

1. Käesoleva Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 9 “Rendiarvestus” eesmärgiks on sätestada kriteeriumid rendilepingute arvestamiseks ja kajastamiseks nii rentniku kui rendileandja 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 9 tugineb rahvusvahelisel finantsaruandluse standardil IAS 17 “Rendiarvestus” (“Leases”) ja interpretatsioonil SIC-15. Juhend sisaldab viiteid konkreetsetele IAS-i paragrahvidele, millel juhendi nõuded tuginevad. RTJ 9 võrdlus vastavate rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega on toodud paragrahvides 55-56. Valdcondades, kus RTJ 9 ei täpsusta mingit spetsiifilist arvestuspõhimõtet, kuid see on reguleeritud mõnes IFRS-is, on soovitatav lähtuda IFRS-is 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 9 “Rendiarvestus” tuleb rakendada kõigi rendilepingute (või muude sisult sarnaste lepingute) kajastamisel raamatupidamise aruannetes.***
5. Käesolev juhend kehtib selliste kokkulepete suhtes, mille kohaselt üks osapool annab teisele üle varade kasutamise õiguse, isegi juhul, kui rendileandja on kohustatud jätkuvalt tegelema nende varade hooldusega (näiteks erinevad kasutuslepingute vormid). Käesolev juhend ei laiene teenuse osutamiseks sõlmitud kokkulepete kohta, millega ei kaasne varade kasutamise õiguse üleandmist ühelt osapoolelt teisele. (IAS 17p2).

MÕISTED

6. Käesolevas juhendis kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses (IAS 17p3):

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Rendi jõustumise päev on varaseim alljärgnevaist, kas:

- (a) rendilepingu kuupäev või
- (b) kuupäev, mil osapooled kohustusid täitma rendiga seonduvaid põhitingimusi.

Rendiperiood on mittekatkestatav periood, mille osas rentnik on sõlminud lepingu vara rentimiseks, pluss mistahes edasised perioodid, mille osas rentnikul on võimalus jätkata vara rentimist koos edasiste maksetega või ilma nendeta, juhul kui rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab.

Mittekatkestatav periood on periood, mille jooksul rendileping on katkestatav ainult:

- (b) mingi vähetõenäolise ettenägematu asjaolu esinemise korral;
- (c) rendileandja loal;
- (d) juhul, kui rentnik sõlmib sama rendileandjaga uue rendilepingu sama või võrdväärse vara osas; või
- (e) rentniku poolt nüisuguse täiendava summa maksmise korral, et rendi katkestamine on rendi jõustumise hetkel ebatõenäoline.

Rendimaksete miinimumsumma on rendimaksete summa, mida rentnik peab maksuma või mille maksmist võidakse temalt rendiperioodi jooksul nõuda (välja arvatud teenustasud ja rendileandja poolt makstavad või talle tagastatavad maksud) pluss:

- (a) rentniku puhul rentniku või temaga seotud osapoole poolt garanteeritud summad; või
- (b) rendileandja puhul jääkväärtus, mille on rendileandjale garanteerinud:
 - (i) rentnik;
 - (ii) rentnikuga seotud osapool; või
 - (iii) sõltumatu kolmas isik, kes on finantsiliselt võimeline täitma garantiist tulenevaid kohustusi.

Juhul kui rentnikul on kokkulepitud kuupäeval võimalus (optsoon) osta renditud vara selle eeldatavast õiglasest väärtusest tunduvalt madalama hinnaga ja on

piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab, siis koosneb rendimaksete miinimumsumma rendiperioodi minimaalsetest rendimaksetest ja optiooni kasutamisel tehtavatest maksetest.

Õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Majanduslik eluiga on kas:

- (a) periood, mille vältel vara on eeldatavasti majanduslikult kasutatav ühe või enama kasutaja poolt; või*
- (b) toodangu või muude sarnaste ühikute hulk, mida üks või enam kasutajat eeldatavasti varast saavad.*

Kasulik tööiga on periood, mille jooksul vara on majanduslikult otstarbekas kasutada, sõltumata rendiperioodi lõpptähtajast.

Garanteeritud jääkväärtus on:

- (a) rentniku puhul see osa jääkväärtusest, mille on garanteerinud rentnik või rentnikuga seotud osapool (garantii suuruseks on maksimumsumma, mis kuulub igal juhul tagastamisele); ja*
- (b) rendileandja puhul see osa jääkväärtusest, mille on garanteerinud rentnik või rentnikuga mitteseotud kolmas osapool, kes on finantsiliselt võimeline täitma garantiist tulenevaid kohustusi.*

Garanteerimata jääkväärtus on see osa renditava vara jääkväärtusest, mille realiseerumine ei ole rendileandjale tagatud või on tagatud ainult rendileandjaga seotud osapoole poolt.

Rendileandja brutoinvesteering on kapitalirendi puhul rendimaksete miinimumsumma rendileandja seisukohast pluss rendile antud varaobjekti garanteerimata jääkväärtus.

Realiseerimata finantstulu on rendileandja brutoinvesteeringu ja selle nüüdisväärtuse vahe, sealjuures on nüüdisväärtuse arvestamisel kasutatud rendi sisemist intressimäära.

Rendileandja netoinvesteering on rendileandja brutoinvesteering, millest on maha arvatud realiseerimata finantstulu.

Rendi sisemine intressimäär on diskontomäär, millega rendi jõustumishetkel diskonteerides

- (a) rendimaksete miinimumsumma ja*
 - (b) garanteerimata jääkväärtuse kogusumma*
- võrdub renditava vara õiglase väärtusega.*

Rentniku alternatiivne intressimäär on intressimäär, millega rentnik saaks rentida sarnase vara või laenata raha analoogse vara ostmiseks.

Tingimuslik rent on see osa rendimaksetest, mis ei ole summaliselt fikseeritud ja mida ei arvestata sõltuvalt kasutatud ajast, vaid mingi muu näitaja alusel (näit. müügiprotsent, kasutuse määr, hinnaindeksid, turu intressimäärad).

RENTIDE KLASSIFITSEERIMINE KAPITALI- JA KASUTUSRENDIKS

- 7. Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. (IAS 17p6).**
8. Käesoleva juhendi kohaselt klassifitseeritakse kõik rendilepingud kas kasutus- või kapitalirendiks. Rentide klassifitseerimisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid rendileandja või rentnik.
9. Renditava varaga seonduvad riskid hõlmavad muuhulgas võimalikke kahjusid vara kasutamata tootmisvõimsusest või kasutuskõlbmatuks muutumisest ning vara kasutamist mõjutavast majanduskeskkonnast tulenevaid riske. Renditava varaga seonduvad hüved hõlmavad eeldatavat tulu teenimist vara majandusliku eluea jooksul, vara väärtuse kasvu ja kasumit vara müügist. (IAS 17p5).
10. Kuna rendileandja ja rentniku vaheline tehing põhineb rendilepingul, mis on siduv mõlemale poolele, siis tavaliselt liigitavad lepingu mõlemad osapooled rendilepinguid ühesuguselt. Samas tulenevalt asjaolust, et tehingu osapooled tuginevad rendilepingute klassifitseerimisel erinevatele hinnangutele, võib teatud olukordades juhtuda, et rendileandja ja rentnik liigitavad sama rendilepingut erinevalt. (IAS 17p7).
11. Rendilepingu klassifitseerimine kapitali- või kasutusrendiks sõltub tehingu sisust, mitte lepingu juriidilisest vormist. Rendilepinguid, mis vastavad käesoleva juhendi kohaselt kapitalirendi kriteeriumitele, kajastatakse raamatupidamises ja aruannetes kui kapitalirendilepinguid, hoolimata asjaolust, et juriidiliselt või vormiliselt võidakse neid nimetada kasutusrendilepinguteks. (IAS 17p8).
- 12. Alljärgnevad kriteeriumid viitavad olukordadele, kus põhilised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, mistõttu rendilepingut loetakse kapitalirendiks (IAS 17p8):**
- (a) renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;**
 - (b) rentnikul on optioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;**
 - (c) lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;**
 - (d) rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus; ja**

(e) renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa vara majanduslikust elueast.

13. Alljärgnevad on näited olukordadest, mis koos või eraldi võivad samuti tingida rendi liigitamise kapitalirendiks (IAS 17p9):
- (a) kui rendi katkestamisel rentniku poolt kannab rendileandjale katkestamisest tulenevad kahjud rentnik;
 - (b) renditava vara jääkväärtuse õiglase väärtuse muutusest tingitud kasumid ja kahjumid võtab enda kanda rentnik (näiteks vähendatakse rendimakset rendiperioodi lõpus vara müügist saadavate sissetulekute võrra); ja
 - (c) rentnikul on võimalus renti rendiperioodile järgnevatel perioodidel pikendada turul kehtivatest rendihindadest tunduvalt madalama hinnaga.
14. Rent klassifitseeritakse rendi jõustumisel. Kui rendileandja ja rentnik lepivad hiljem kokku rendi tingimuste muutmises (mis ei ole lihtsalt rendilepingu pikendamine), nii et muutunud tingimuste kohaselt oleks renti lepingu esialgsel jõustumisel klassifitseeritud teisiti, loetakse muudetud lepingut uueks lepinguks. Muutused hinnangutes (näiteks muutused hinnangutes majandusliku eluea pikkuse või renditud vara jääkväärtuse kohta) ja asjaoludes (näiteks rentnikupoolne lepingu mittetäitmine) ei anna alust rendi ümberliigitamiseks raamatupidamisarvestuses (IAS 17p10).
15. Nagu muude varade rendid, liigitatakse ka maa ja ehitiste rendid kapitalirentideks ja kasutusrentideks. Maad ja ehitisi vaadeldakse rentide klassifitseerimisel eraldi osadena. Juhul, kui maa kasuliku eluiga on piiramatult, klassifitseeritakse maad puudutav osa rendist kasutusrendiks, välja arvatud juhul, kui vastavalt rendilepingule toimub maa omandiõiguse üleminek rentnikule. Ehitise klassifitseerimisel lähtutakse paragrahvides 12-13 toodud kriteeriumitest.

RENTIDE KAJASTAMINE RENDILEANDJA ARUANNETES

Kapitalirendid

- 16. Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (IAS 17p28).**
17. Kapitalirendi puhul kannab rendileandja sisuliselt kõik olulised renditava vara omandiga seonduvad riskid ja hüved üle rentnikule, mistõttu rendileandja eemaldab väljarenditava vara oma bilansist ja asendab selle kapitalirendinõudega (ehk “kapitalirenti tehtud netoinvesteeringuga”). Kapitalirendinõue (“kapitalirenti tehtud netoinvesteering”) võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega pluss renditava vara tõenäoline jääkväärtus (ehk “garanteerimata jääkväärtus”) rendiperioodi lõpuks.
18. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. (IAS 17p31).
19. Rendileandja brutoinvesteeringu arvestamisel kasutatud hinnangud garanteerimata jääkväärtuste osas vaadatakse perioodiliselt üle. Garanteerimata jääkväärtuse vähenemise korral vaadatakse tulu jagamine rendiperioodile uuesti üle ning juba tuluna kajastatud summade võimalik vähenemine kajastatakse kohe kuluna. (IAS 17p32).
20. Rendilepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused (näiteks komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul (IAS 17p33). Juhul, kui eelpool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, võib selle lähtudes olulisuse printsiibist kajastada kohe kuluna.
- 21. Rendileandjatel, kes on tootjad või vahendajad, tekib oma kaupu kapitalirendi lepinguga müües kahte tüüpi tulu (IAS 17p34-35):**
(a) Müügitulu, mis kajastatakse rendilepingu jõustumisel; ja
(b) Finantstulu, mis kajastatakse rendiperioodi jooksul.
22. Tootjatest ja vahendajatest rendileandjad kajastavad oma kaupu kapitalirendi tehinguga müües rendilepingu jõustumisel müügituluna müüdud vara õiglast väärtust või rendileandjale laekuvate rendimaksete miinimumsumma turuintressimääraga diskonteeritud nüüdisväärtust, kui see on madalam. Rendilepingu jõustumisel kajastatav müüdud kaupade kulu on väljarenditud vara soetusmaksumus (või bilansiline maksumus, kui erinev) miinus garanteerimata jääkväärtuse nüüdisväärtus. (IAS 17p36).

23. Tootjatest ja vahendajatest rendileandjad teevad mõnikord klientide meelitamiseks pakkumisi kunstlikult madalate intressimääradega. Selliste intressimäärade kasutamine rendiarvestuses tähendaks, et suur osa tehingu kogutulust kajastatakse kohe müügi toimumise hetkel. Kunstlikult madalate intressimäärade korral kajastatakse müügituluna ainult see osa, mis oleks kuulunud kajastamisele turul kehtivate intressimäärade kasutamise korral. (IAS 17p37).
24. Tootjatest ja vahendajatest rendileandjate rendilepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendi jõustumisel, kuna nad on põhiliselt seotud tootja või vahendaja müügikasumi teenimisega. (IAS 17p38).

Kasutusrendid

25. *Rendileandjad kajastavad kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. (IAS 17p41).*
26. *Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. (IAS 17p42).*
27. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad (SIC 15p3-6).
28. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega (IAS 17p44). Juhul, kui eelpool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, võib selle lähtudes olulisuse printsiibist kajastada koheselt kuluna.
29. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimis põhimõtetest. Juhul, kui on kahtlusi väljarenditava varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test vastavalt juhendile RTJ 5. (IAS 17p45-46).

RENTIDE KAJASTAMINE RENTNIKU ARUANNETES

Kapitalirendid

- 30. Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära. (IAS 17p12).**
31. Kuigi rendilepingu juriidilise vormi kohaselt ei pruugi renditava vara omandiõigus rentnikule üle minna, saab rentnik kapitalirendi lepingu puhul endale sisuliselt renditava vara kasutamisest tulenevad majanduslikud hüved valdava osa jooksul vara majanduslikust elueast, võttes endale ühtlasi kohustuse selle õiguse eest tasuda vara õiglasele väärtusele vastavat hinda ja sellega seotud finantskulusid. Kui selline renditehing rentniku bilansis ei kajastuks, oleks ettevõtte varade ja kohustuste tase kajastatud tegelikust väiksemana. Rendi jõustumise hetkel on vara ja tulevaste rendimaksete tasumise kohustuse summad rentniku bilansis ühesuurused (IAS 17p13-14).
32. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad kulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus (IAS 17p16).
33. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul (või kuni järgmise intresside ümberhindamiseni, kui tegemist on ujuva intressiga rendilepinguga) kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. (IAS 17p17).
34. Kapitalirendiga kaasnevad igal aruandeperioodil amortiseeritavate varade amortisatsioonikulu ja finantskulu. Kapitalirendi tingimusel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimispõhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Juhul, kui on kahtlusi väljarenditava varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test vastavalt juhendile RTJ 5. (IAS 17p19-22).

Kasutusrendid

- 35. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna, välja arvatud juhul, kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt**

varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist. (IAS 17p26).

36. Rendiperioodi jooksul tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad (SIC 15p3-6).

Näide.

Ettevõtte rendib endale kasutusrendi tingimustel viieks aastaks büroopinna. Vastavalt rendilepingu tingimustele on esimese aasta rent tasuta, neljal järgmisel aastal tuleb aga tasuda 250,000 krooni aastas.

Rendiperioodi summaarne rendikulu on 1,000,000 krooni. Ettevõtte kajastab igal aastal rendikuluna 200,000 krooni, sõltumata sellest, millal rendimaksed tegelikult aset leiavad.

MÜÜGI-TAGASIRENDITEHINGUD

37. Müügi-tagasirenditehing sisaldab vara müümist ja sama vara tagasirentimist müüjale. Rendimaksud ja müügihind on tavaliselt omavahel seotud, sest need lepitakse kokku ühe tehingu raames. Müügi-tagasirendi tehingu kajastamine sõltub sellest, kas tagasirent on kasutus- või kapitalirent ning kasutusrendi korral ka sellest, kas müügitehing toimus turuhinnas või mitte. (IAS 17p49).

38. Kui müügi-tagasirenditehingu tagasirent on kapitalirendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut, mitte kui ostu-müügitehingut, st. “müüdnud” vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha (“müügihinna”) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustust. “Müügihinna” ja rendimaksete miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogiliselt tavaliste kapitalirendilepingutega.

Näide.

Ettevõtte sõlmib pangaga hoone müügi-tagasirendi lepingu järgmistel tingimustel:

Hoone jääkmaksumus ettevõtte bilansis	15 miljonit krooni
Hoone “müügihind”	20 miljonit krooni
(millest 15 miljonit tagastab ettevõtte rendimaksete näol 10 aasta jooksul; rendiperioodi lõpus tagasiostu optioon 5 miljoni eest; lisaks tasutakse intressi 7% kohustuse jäägilt)	

Hoone turuväärtus	25 miljonit krooni
-------------------	--------------------

Rendiperiood	10 a.
Hoone järelejäänud kasulik eluiga	40 a.

Rendiperioodi lõpus olev turuhinnast oluliselt soodsam soodusoptioon annab alust arvata, et ettevõtte kasutab seda vara tagasiostmiseks, mistõttu tagasirent toimub kapitalirendi tingimustel.

Lähtudes sisu ülimuslikkuse printsiibist, on tegemist kinnisvara tagatisel võetud laenuga ning seda tuleb ka vastavalt kajastada:

D Raha	20,000,000
K Kapitalirendi kohustus	20,000,000

Rendimaksud jagatakse kohustuse põhiosa tagasimakseteks ning intressikuluks.

- 39. Kui müügi-tagasirenditehingus tagasirent on kasutusrendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui ostu-müügitehingut, kusjuures tekkinud kasum/kahjum kajastatakse kohe, välja arvatud juhtudel, kui (IAS 17p52):**
- (a) müügihind on madalam kui vara õiglane väärtus ning madal hind kompenseeritakse madalate intressimääradega tulevikus (vt. paragrahv 41); või**
 - (b) müügihind on kõrgem kui vara õiglane väärtus (vt. paragrahv 42).**
40. Kui tagasirenditehing on kasutusrent ning rendimaksud ja müügihind on õiglasest väärtuses, siis on toimunud tavaline müügitehing ja tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kohe. (IAS 17p53).
41. Kui müügihind on õiglasest väärtusest madalam, siis kajastatakse kasum või kahjum kohe, välja arvatud juhul, kui kahjum kompenseeritakse tulevaste turuhinnast madalamate rendimaksetega. Sellisel juhul kajastatakse müügihinna ja vara õiglasest väärtuse vahe bilansis tulevaste perioodide kuluna ja amortiseeritakse kulusse proportsionaalselt rendimaksetega eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul. (IAS 17p52).
42. Kui müügihind on õiglasest väärtusest kõrgem, siis kajastatakse õiglast väärtust ületav summa bilansis tulevaste perioodide tuluna ja amortiseeritakse tulusse eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul. (IAS 17p52).
43. Kasutusrentide puhul, mille korral vara õiglane väärtus on müügi-tagasirenditehingu hetkel bilansilisest maksumusest madalam, kajastatakse õiglasest väärtuse ja bilansilise maksumuse vahe kohe kahjumina. (IAS 17p54).

KAJASTAMINE BILANSIS JA KASUMIARUANDES

44. Kapitalirendikohustusi kajastatakse bilansis kirjetel “Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused” (pikaajaline osa) ja “Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil” (lühiajaline osa). Kapitalirendinõudeid kajastatakse üldjuhul bilansikirjetel “Muud pikaajalised nõuded” (pikaajaline osa) või “Muud lühiajalised nõuded” (lühiajaline osa). Kapitalirendi nõuded ja kohustused teiste kontserni ettevõtete vastu kajastatakse selleks bilansis ettenähtud kirjetel.
45. Kasutusrendi nõudeid ja kohustusi kajastatakse sõltuvalt ettevõtte tegevuse eripärast kas bilansikirjetel “Viitlaekumised” ja “Viitvõlad” või bilansikirjetel “Nõuded ostjate vastu” ja “Võlad tarnijatele”.
46. Kapitalirendiga seotud intressikulud ja –tulused kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt muude intressikulude ja –tuludega finantstulude ja –kulude koosseisus. Kasutusrendiga seotud rendikulud ja –tulused kajastatakse kasumiaruandes selleks sobival kirjetel äritulude ja –kulude koosseisus, sõltuvalt ettevõtte tegevuse eripärast ja rendilepingute kasutuseesmärgist.

LISADES AVALIKUSTATAV INFORMATSIOON

47. Rendileandjad ja rentnikud avalikustavad aastaaruande lisades kapitalirendi nõuete ja kohustuste suhtes järgmise informatsiooni (individuaalselt oluliste rentide kohta eraldi, ülejäänud nõuete ja kohustuste kohta sobivalt grupeerituna):
- (c) summad;
 - (d) maksetähtjad;
 - (e) intressimäärad;
 - (f) alusvaluutad;
 - (g) muud olulised tingimused (näit. tingimuslike rendimaksete olemasolu; rendilepingute pikendamise ja väljaostmise võimalused; rendilepingutega kaasnevad piirangud; rendileandja poolt väljarenditavate varade garanteerimata jääkväärtused, mis on kajastatud bilansis brutoinvesteeringu osana jne.).
48. Rentnikud avalikustavad kapitalirendi tingimustel renditud varade kohta nende soetusmaksumuse ja bilansilise jääkmaksumuse.
49. Rendileandjad ja rentnikud avalikustavad kasutusrentide osas järgmise informatsiooni:
- (a) aruandeperioodi renditulu (-kulu) kasutusrendilepingutest;
 - (b) järgmiste perioodide renditulu (-kulu) mittekatestatavatest kasutusrendilepingutest;

- (c) olulised rendilepingutega kaasnevad lisatingimused (näit. tingimuslike rendimaksete olemasolu; rendilepingute pikendamise ja vara väljaostmise võimalused; rendilepingutega kaasnevad piirangud jne.).
50. Rendileandjad avalikustavad kasutusrendile antud varade soetusmaksumuse ja bilansilise jääkmaksumuse..
51. Rendileandjatele ja rentnikele kehtestatud avalikustamise nõuded kehtivad ka müügi-tagasirenditehingute osas. Müügi-tagasirenditehingute puhul tuleb avalikustada kõigi individuaalselt oluliste müügi-tagasirendilepingute kirjeldus.

JÕUSTUMINE

52. Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 9 “Rendiarvestus” rakendamine on kohustuslik raamatupidamise aastaaruannetele, mida koostatakse 1.01.2003 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta.

53. Juhendit RTJ 9 tuleb rakendada tagasiulatuvalt eelmistel perioodidel sõlmitud rendilepingutele. Käesoleva juhendi rakendamine võib põhjustada teatud rendilepingute ümberklassifitseerimise kapitalirendist kasutusrendiks või vastupidi, samuti muudatusi rendilepingute arvestuses. Juhul, kui käesoleva juhendi rakendamine põhjustab muudatusi eelmise perioodi finantsnäitajates, tuleb tagasiulatuvalt korrigeerida eelmiste perioodide võrdlusandmeid.
54. Juhendit RTJ 9 on lubatud rakendada raamatupidamise aastaaruannetele, mida koostatakse enne 1.01.2003 algavate aruandeperioodide kohta. Juhul, kui raamatupidamiskohustuslane rakendab juhendit RTJ 9 enne selle jõustumistähtaega, tuleb see asjaolu avalikustada vastavas raamatupidamise aastaaruandes.

VÕRDLUS RAHVUSVAHELISTE FINANTSARUANDLUSE STANDARDITEGA

55. Juhendis RTJ 9 sätestatud arvestuspõhimõtted rendiarvestusele on kooskõlas standardis IAS 17 sätestatud arvestuspõhimõtetega, välja arvatud müük-tagasirenditehingud kapitalirendi tingimustel müüja-tagasirentija seisukohalt. IAS 17p50 kohaselt amortiseeritakse vahe “müüdnud” vara müügihinna ja bilansilise väärtuse vahel tulusse rendiperioodi jooksul; RTJ 9 kohaselt kajastatakse tehingut kui vara tagasisel võetud laenu ning müügitulu ei kajastata.
56. IAS 17 nõuded lisades avalikustatavale informatsioonile erinevad detailides RTJ 9 nõuetest.