

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Aktsiaselts Eesti Talleks

registrikood: 10280727

tänavatalu nimi, Mustamäe tee 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 6564000

faks: +372 6564022

e-posti aadress: eestitalleks@eestitalleks.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Varud	16
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	20
Lisa 10 Kapitalirent	20
Lisa 11 Kasutusrent	21
Lisa 12 Laenukohustised	22
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 15 Aktsiakapital	25
Lisa 16 Müügitulu	25
Lisa 17 Muud äritulud	26
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	26
Lisa 19 Tööjõukulud	26
Lisa 20 Muud ärikulud	27
Lisa 21 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	27
Lisa 22 Seotud osapooled	27
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Aruande allkirjad	32
Vandeaudiitori aruanne	33

TEGEVUSARUANNE

Tähtsamad suhtarvud

Tuhandetes eurodes	2018	2017
Müügitulu	44 329	39 446
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	526	387
Ärikasum	2 268	1 943
Puhaskasum (-kahjum)	1 759	1 680
EBITDA (Ärikasum + Põhivara kulum ja väärtuse langus)	2 446	2 121
Varad kokku	49 762	45 287
Omakapital	35 614	30 678
Omakapitali osatähtsus (Omakapital / Varad kokku)	72%	68%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Käibevara / Lühiajalised kohustused)	1,51	1,66

Eesti Talleks AS kontsernis töötas 31.12.2018 seisuga 164 inimest (2017: 123 inimest).

Müügitulud tegevusalade lõikes

Tuhandetes eurodes	2018		2017	
Autoäri	33 213	75%	29 019	73,5%
Kaubandus	8 070	18%	6 987	18%
Kinnisvaraäri	3 033	7%	2 790	7%
Muud projektid	13	0%	650	1,5%
Müügitulud kokku	44 329	100%	39 446	100%

Tegevussuunad 2019. aastaks

2019. a jätkab Eesti Talleks AS kinnisvaraarendusega keskendudes eelkõige renditeenuse pakkumisega väike- ja keskmise suurusega ettevõtetele. Prioriteediks on olemasoleva kinnisvara taseme hoidmine ja väikesemahuliste investeeringute tegemine ning läbi selle rentnike rahulolu tõstmine. Soovime jätkata 2018. aastal alustatud `Talleksi Kvartali` kontseptsiooni väljatöötamist ja alustada detailplaneeringute menetlemisega, mis hõlmab Eesti Talleks ASi Mustamäe tee ja Pirni tänava kinnistuid.

Autoäris on peamiseks eesmärgiks Fakto Auto ASi ja City Motors ASi sünergia ja ühisosa leidmine, mille tulemusena suudame hoida või kasvatada nii Renault, Dacia, kui ka Nissani turuosa.

Mentum ASi 2018.a põhieesmärk on Castrol'i kaubamärgi tuntuse suurendamine, uute klientide leidmine ning tööstus- ja mereõlide segmendis turuosa võitmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 483 939	1 306 994	2
Nõuded ja ettemaksed	3 025 709	2 040 252	3,5,10
Varud	9 638 041	8 964 900	4
Kokku käibevarad	14 147 689	12 312 146	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	575 711	811 667	3
Kinnisvarainvesteeringud	29 830 085	28 149 839	7
Materiaalsed põhivarad	3 961 293	3 974 400	8
Immateriaalsed põhivarad	1 246 892	39 341	9
Kokku põhivarad	35 613 981	32 975 247	
Kokku varad	49 761 670	45 287 393	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 572 672	1 766 592	12
Võlad ja ettemaksed	5 797 857	5 598 036	5,13
Eraldised	0	37 737	
Kokku lühiajalised kohustised	9 370 529	7 402 365	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 400 185	7 187 236	12
Sihtfinantseerimine	0	19 917	
Kokku pikaajalised kohustised	8 400 185	7 207 153	
Kokku kohustised	17 770 714	14 609 518	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	1 283 625	1 283 625	15
Ülekurss	968	968	
Oma aktsiad	-192 000	-5 325	
Kohustuslik reservkapital	130 220	130 220	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 009 372	27 588 269	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 758 771	1 680 118	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	31 990 956	30 677 875	
Kokku omakapital	31 990 956	30 677 875	
Kokku kohustised ja omakapital	49 761 670	45 287 393	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	44 329 134	39 445 511	16
Muud äritulud	838 275	868 444	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 668 922	-32 472 017	18
Mitmesugused tegevuskulud	-1 732 405	-1 586 499	
Tööjõukulud	-4 137 507	-3 605 156	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-178 412	-178 558	
Muud ärikulud	-182 400	-528 959	20
Ärikasum (kahjum)	2 267 763	1 942 766	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-148 245	0	21
Intressikulud	-236 766	-197 608	
Muud finantstulud ja -kulud	-59 821	10 656	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 822 931	1 755 814	
Tulumaks	-64 160	-75 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 758 771	1 680 118	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 758 771	1 680 118	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 267 763	1 942 766	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	178 412	178 558	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 555	-4 000	
Muud korrigeerimised	-516 587	-387 601	
Kokku korrigeerimised	-340 730	-213 043	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-701 682	1 626	
Varude muutus	1 238 921	-269 949	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	266 893	489 167	
Laekunud intressid	17 954	16 423	
Makstud intressid	-32 878	-14 575	
Muud rahavood äritegevusest	12	0	
Kokku rahavood äritegevusest	2 716 253	1 952 415	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-161 693	-125 605	8,9
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	42 765	42 996	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 926 481	-2 400 383	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	141 000	12 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	22 653	0	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	448 109	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 255 000	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	6 391	0	
Antud laenude tagasimaksed	350 147	0	
Laekunud intressid	58	58	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 332 051	-2 470 934	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 070 897	1 637 422	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 728 586	-563 739	
Arvelduskrediidi saldo muutus	159 293	142 491	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 930	-14 000	
Makstud intressid	-202 734	-172 930	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-186 675	-5 325	
Makstud dividendid	-252 768	-274 078	
Makstud ettevõtte tulumaks	-64 754	-68 447	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-207 257	681 394	
Kokku rahavood	176 945	162 875	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 306 994	1 144 119	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	176 945	162 875	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 483 939	1 306 994	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	1 283 625	968	0	130 220	27 873 519	29 288 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 680 118	1 680 118
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-285 250	-285 250
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-5 325	0	0	-5 325
31.12.2017	1 283 625	968	-5 325	130 220	29 268 387	30 677 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 758 771	1 758 771
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-259 015	-259 015
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	-186 675	0	0	-186 675
31.12.2018	1 283 625	968	-192 000	130 220	30 768 143	31 990 956

Täiendav informatsioon aktiivkapitali kohta on avalikustatud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Eesti Talleks (emaettevõtte) ja selle tütarettevõtete (edaspidi: kontsern) konsolideeritud 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

AS Eesti Talleks kontsern klassifitseerub keskmise suurusega konsolideerimisgrupiks. Konsolideeritud aruandes kajastuvad AS Eesti Talleks (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisas 6.

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud üldjuhul soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kontsern kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandusaasta algus: 01. jaanuar

Majandusaasta lõpp: 31. detsember

Konsolideeritud aruande koostamine

Äriühendus on majandustehing, mille tulemusena (a) kontsern saavutab teise ettevõtte üle kontrolli (näiteks piisavalt suure hulga teise ettevõtte aktsiate omandamise teel), eeldusel, et omandatud ettevõtte sisaldab üht või enamat äritegevust või (b) kontsern omandab enamuse teise ettevõtte või äriüksuse varadest ja kohustistest (netovarast) ning võtab üle nende varade ja kohustistega seotud äritegevuse.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat. Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või finantsvarana (õiglases väärtuses või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil). Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütarettevõtted, mis on soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse finantsinvesteeringuna soetusmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, olenevalt sellest kumb on madalam.

Tütarettevõtte emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kajastatakse soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja Eestis asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõeldakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid ühisettevõtete ja sidusettevõtete vastu.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused ning tagasimaksed).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kirjel "muud tegevuskulud". Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused ning tagasimaksed), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades

järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimisväärtus.

Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Allahindluse summa kajastatakse kasumiaruande kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtte enda ja ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on kontserni bilansis kajastatud ettevõtete enda majandustegevuses kasutatavad varad maksumusega üle 320 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Varade väärtuse langus

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud

(v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Firmaväärtus

Firmaväärtus tekib juhul, kui soetusmaksumus on omandatud äritegevuse netovara õiglasest väärtusest kõrgem. Firmaväärtus kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kui firmaväärtuse eeldatavat kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, amortiseeritakse firmaväärtus kuni 10 aasta jooksul ning amortiseerimise järgseks lõppväärtuseks loetakse üldjuhul 0.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	piiramatu kasutusaeg
Kunstiväärtused	piiramatu kasutusaeg
Ehitised	10 - 40
Masinaid ja seadmed	3 - 10
Muu materiaalne põhivara	3 - 10
Immateriaalne põhivara	3 - 10

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus miinus müügikulud või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kontsernil ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata immateriaalse vara kasulikku eluiga, amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul (nt firmaväärtus).

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed

jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Müügi-tagasirendi tehingud

Müügi-tagasirenditehing sisaldab vara müümist ja sama vara tagasirentimist müüjale. Tehingu kajastamine sõltub sellest, kas tagasirenditehing on sõlmitud kasutus- või kapitalirendi tingimustel ning kasutusrendi korral ka sellest, kas müügitehing toimus turuhinnas või mitte.

Kui müügi-tagasirenditehingus on tagasirent sõlmitud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut: "müüdüd" vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha (müügihinna) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustist. Müügihinna ja rendimaksede miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogselt tavaliste kapitalirendilepingutega.

Kui müügi-tagasirenditehingus on tagasirent sõlmitud kasutusrendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui tavalist ostu-müügitehingut, kusjuures tekkinud kasum/kahjum kajastatakse kohe, välja arvatud järgmistel juhtudel:

Kui müügihind on vara õiglasest väärtusest madalam ning madal hind kompenseeritakse tulevaste turuhinnast madalamate rendimaksedega - sellisel juhul kajastatakse müügihinna ja vara õiglase väärtuse vahe bilansis tulevaste perioodide kuluna ja amortiseeritakse kulusse proportsionaalselt rendimaksedega eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul. Kui vara müügihind on kõrgem kui vara õiglase väärtus – siis kajastatakse õiglast väärtust ületav summa bilansis tulevaste perioodide tuluna ja amortiseeritakse tulusse eeldatava vara kasutamise perioodi jooksul.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Faktooringud

Faktooring on kontsernis kasutusel kui uute sõidukite laofinantseeringu finantsvahend. Varude müüjal säilib varude tagasiostukohustis ning seda tehingut kajastatakse kui finantseerimistehingut (st. varude tagatisel võetud laenu), mitte kui müüki. Varu ei loeta faktooringu tagajärjel müüduks, vaid see kajastatakse bilansis. Faktooringtehingust tekkinud faktooringukohustist kajastatakse analoogiliselt muudele laenukohustistele. Kulu nõuete müügist kajastatakse finantskuluna (analoogiliselt intressikulule).

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu

on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu, litsentsitasusid ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Tulu litsentsitasudest kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus selle saamiseks.

Tulu kajastamine pikaajalistelt teenuslepingutelt

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum kasumiaruandes täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustise real „Võlad ja ettemaksed“. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real „Nõuded ja ettemaksed“.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr 2018.a. oli 20/80 väljamakselt. 2019. aastal regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva äriühingu tulumaksumäär on 14/86. Madalam maksumäär rakendub 1/3 2018. aastal väljamakstud ja maksustatud dividendide suurusele summale, ülejäänud jaotatud kasumi tulumaksuga maksustamise määr on 20/80.“

Konsolideeritud finantsaruanded sisaldavad tütarettevõtte Läti ja Leedu filiaali jooksvat tulumaksu. Tulumaksumäär on nii Lätis kui ka Leedus 15%. Tulumaks kajastatakse kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui see seondub otse omakapitalis kajastatud kirjetega. Sellisel juhul kajastatakse ka tulumaks otse omakapitalis. Jooksev tulumaks koosneb majandusaasta maksustatavalt kasumilt arvestatud tulumaksust, kasutades bilansipäeval kehtivat või sisuliselt kehtivat maksumäära, ning eelmiste perioodide korrigeeritud maksukohustist.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Eesti Talleks kontserniga sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Eesti Talleks AS juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Eesti Talleks AS või kontserni tütarettevõtete üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja Eesti Talleks kontsern on ühise kontrolli all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab Eesti Talleks kontserni üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on Eesti Talleks kontserni kontrolli või olulise mõju all;
- (e) ettevõtte, mille üle Eesti Talleks kontserni juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab kontrolli või olulist mõju;
- (f) ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Eesti Talleks kontserni üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	58 312	50 159
Arvelduskontod	1 425 627	1 256 835
Kokku raha	1 483 939	1 306 994

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 247 434	2 247 434	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 373 391	2 373 391	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-125 957	-125 957	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	84 665	84 665	0	0	5
Muud nõuded	720 888	150 888	570 000	0	
Laenunõuded	720 000	150 000	570 000	0	
Intressinõuded	888	888	0	0	
Ettemaksed	286 282	286 282	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	286 282	286 282	0	0	
Investeeringisolepingud	100 959	100 959	0	0	
Muud nõuded	154 570	154 570	0	0	
Kapitalirendinõuded	6 622	911	5 711	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 601 420	3 025 709	575 711	0	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 399 536	1 399 536	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 560 336	1 560 336	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-160 800	-160 800	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	103 839	103 839	0	0	5
Muud nõuded	994 504	182 837	811 667	0	
Laenunõuded	994 500	182 833	811 667	0	
Intressinõuded	4	4	0	0	
Ettemaksed	147 466	147 466	0	0	
Investeeringisolepingud	114 059	114 059	0	0	
Muud nõuded	92 515	92 515	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 851 919	2 040 252	811 667	0	

Pikaajalised nõuded 31.12.2018 seisuga:

- panditud tähtajaline hoius summas 570 000 eurot (tähtaeg 15.09.2021, intressimäär 0,01%),
- laen summas 150 000 eurot (tähtaeg 01.07.2019, intressimäär 12%).

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	0	3 677
Müügiks ostetud kaubad	9 638 041	8 961 223
Kokku varud	9 638 041	8 964 900

Aruande perioodil on ettevõtte võrrelnud varude võimalikke neto realiseerimisväärtusi ning kaupade omahindu laos. Eelmainitule tuginedes on ettevõtte varusid allahinnanud kogusummas 246 684 eurot (2017: 245 000 eurot).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 042	37	0	4 383
Käibemaks	35 021	473 904	67 321	284 575
Üksikisiku tulumaks	0	113 102	0	84 834
Erisoodustuse tulumaks	0	6 182	0	8 778
Sotsiaalmaks	0	210 343	0	170 419
Kohustuslik kogumispension	0	10 051	0	7 974
Töötuskindlustusmaksed	0	11 732	0	8 860
Aktsiisimaks	0	1 449	0	1 779
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 102	37	36 018	0
Ettemaksukonto jääk	500		500	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	84 665	826 837	103 839	571 602

Maksude ettemaksed on kajastatud ka lisas 3 ja maksuvõlad lisas 13.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10811125	City Motors AS	Eesti	Renault ja Dacia kaubamärgi toodete müük	100	100
11922547	Mentum AS	Eesti	Castrol ja BP kaubamärgi toodete müük	100	100
10777847	Fakto Auto AS	Eesti	Nissan kaubamärgi toodete müük	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
City Motors AS	3 126 948	0	0	-150 000	599 526	0	3 576 474
Mentum AS	1 129 350	0	0	0	32 030	0	1 161 380
Fakto Auto AS	0	1 255 000	0	0	-178 749	0	1 076 251
Niitvälja Tallid OÜ	154 424	0	-154 424	0	0	0	0
City 100 OÜ	36 587	0	0	0	0	-36 587	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 447 309	1 255 000	-154 424	-150 000	452 807	-36 587	5 814 105

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Fakto Auto AS	100	09.11.2018	1 255 000

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Niitvälja Tallid OÜ	100	6 391	-34 512

OÜ City 100 otsustati 2018 a-l likvideerida, kuna aktiivne majandustegevus puudus.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	25 371 260
Ostud ja parendused	2 400 383
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	387 496
Müügid	-9 300
31.12.2017	28 149 839
Ostud ja parendused	1 293 531
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	525 715
Müügid	-139 000
31.12.2018	29 830 085

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 216 835	2 054 497
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	989 526	847 885
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	135 000	12 000

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, 2018. aastal teostati AS Eesti Talleks kinnisvara hindamine OÜ Colliers International Advisors ja AS Eesti Talleks poolt.

Hindamismeetodeid, millega varale hindamistulemus leitakse on kaks: tulumetod ja võrdlusmeetod.

Rahavoogu tootva kinnisvara turuväärtuse leidmisel kasutatakse tulumetodit, mis tugineb printsiibile, mille kohaselt kinnisvara väärtus väljendab sellelt tulevikus saadava puhastulu (üüritulu) tänast väärtust. Mudelis kasutatavad rahavood tulenevad konkreetse objekti lepingutest. Samas võrreldakse rahavooge ka turul väljakujunenud hinnatasemetega. Tulumäärade leidmisel kasutatakse turul toimunud tehingute alusel arvutatud kapitalisatsioonimäärasid arvestades seejuures ka konkreetse objekti riske tulenevalt lepingute hinnatasemest, asukohast ja ehitise füüsilistest parameetritest ning laenuhaha hinda ja kättesaadavust.

Võrdlusmeetodi puhul leitakse turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Objekt peab olema võrreldav teiste sarnaste objektidega füüsiliste, logistiliste ja majanduslike näitajate osas. Võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatavate objektidega korrigeeritakse võrdlusobjekte iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava objekti mingi parameeteri erinevus võrdlusobjekti turuväärtust.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masina- d ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016								
Soetusmaksumus	841 668	2 796 227	189 108	128 189	462 896	780 193	551 478	4 969 566
Akumuleeritud kulum	0	-28 156	-85 802	-115 339	-289 268	-490 409	-399 342	-917 907
Jääkmaksumus	841 668	2 768 071	103 306	12 850	173 628	289 784	152 136	4 051 659
Ostud ja parendused	0	0	45 520	0	14 598	60 118	45 947	106 065
Muud ostud ja parendused			45 520	0	14 598	60 118	45 947	106 065
Amortisatsioonikulu	0	-2 817	-22 394	-8 455	-58 727	-89 576	-59 581	-151 974
Muud muutused	0	0	-30 500	-833	-1 030	-32 363	1 013	-31 350
31.12.2017								
Soetusmaksumus	841 668	2 796 227	182 321	120 554	470 292	773 167	587 044	4 998 106
Akumuleeritud kulum	0	-30 973	-86 389	-116 992	-341 823	-545 204	-447 529	-1 023 706
Jääkmaksumus	841 668	2 765 254	95 932	3 562	128 469	227 963	139 515	3 974 400
Ostud ja parendused	0	0	6 178	1 635	41 286	49 099	22 805	71 904
Muud ostud ja parendused			6 178	1 635	41 286	49 099	22 805	71 904
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	34 467	7 616	109 813	151 896	8 011	159 907
Amortisatsioonikulu	0	0	-23 764	-3 059	-55 553	-82 376	-39 541	-121 917
Müügid	0	0	-33 892	0	-2 102	-35 994	-4 720	-40 714
Muud muutused	0	-47 500	0	0	-11 412	-11 412	-23 375	-82 287
31.12.2018								
Soetusmaksumus	841 668	2 717 754	210 766	187 129	911 112	1 309 007	690 805	5 559 234
Akumuleeritud kulum	0	0	-131 845	-177 375	-700 611	-1 009 831	-588 110	-1 597 941
Jääkmaksumus	841 668	2 717 754	78 921	9 754	210 501	299 176	102 695	3 961 293

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masina- d ja seadmed	67 237	31 399
Transpordi- vahendid	67 237	31 399
Muud materiaalsed põhivarad	369	0
Kokku	67 606	31 399

Real "muud muutused" on kajastatud tütarettevõtte OÜ Niitvälja Tallid müügiga kaasnenud muutused.

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	447 382	78 063	0	525 445
Akumuleeritud kulum	-447 382	-31 677	0	-479 059
Jääkmaksumus	0	46 386	0	46 386
Ostud ja parendused	0	19 540	0	19 540
Amortisatsioonikulu	0	-26 585	0	-26 585
31.12.2017				
Soetusmaksumus	447 382	544 984	0	992 366
Akumuleeritud kulum	-447 382	-505 643	0	-953 025
Jääkmaksumus	0	39 341	0	39 341
Ostud ja parendused	1 169 977	83 427	6 220	1 259 624
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	2 734	0	2 734
Amortisatsioonikulu	-19 500	-35 307	0	-54 807
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 617 359	241 947	6 220	1 865 526
Akumuleeritud kulum	-466 882	-151 752	0	-618 634
Jääkmaksumus	1 150 477	90 195	6 220	1 246 892

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendinõuded	6 622	911	5 711	0	4%	euro	03.2023	3
Kapitalirendinõuded kokku	6 622	911	5 711	0				

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustised	33 509	11 357	22 152	0	1,2 + 6 kuu euribor	euro	15.11.2021	12
Kapitalirendikohustised	16 871	5 049	11 822	0	3,5 + 3 kuu euribor	euro	01.06.2020	12
Kapitalirendikohustised kokku	50 380	16 406	33 974	0				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustised	44 730	11 221	33 509	0	6 kuu euribor + 1,95%	euro	09.11.2021	12
Kapitalirendikohustised kokku	44 730	11 221	33 509	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	80 831	48 331
Kokku	80 831	48 331

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	2 310 019	2 054 497
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	28 028 000	28 667 000
Kokku	28 028 000	28 667 000

Kasutusrendi korras renditakse eelkõige äripindu. Lisaks renditakse automüügiga tegelevates ettevõtetes sõidukeid kasutusrendi tingimustel.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	196 411	147 556

Kasutusrendi korras renditakse äripindasid (Fakto Auto AS), sõidukeid ja arvuteid.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduskrediit	1 323 022	1 323 022			EONIA+1,7%	euro	02.12.2019	
Laofinantseering	1 226 103	1 226 103			EONIA+4%	euro	31.12.2018	
Laofinantseering	284 966	284 966			3 või 6-kuu euribor+0-3,9%	euro	31.12.2018	
Lühiajalised laenud kokku	2 834 091	2 834 091						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	3 791 077	349 880	3 441 197	0	6-kuu euribor+1,95%	euro	25.11.2020	
Pangalaen	1 831 258	169 028	1 662 230	0	6-kuu euribor+1,95%	euro	25.11.2020	
Pangalaen	2 066 051	111 678	1 954 373	0	6-kuu euribor+1,95%	euro	25.06.2022	
Pangalaen	1 400 000	91 589	1 308 411	0	6-kuu euribor+2,30%	euro	20.12.2023	
Pikaajalised laenud kokku	9 088 386	722 175	8 366 211	0				
Kapitalirendikohustised kokku	50 380	16 406	33 974	0				10
Laenukohustised kokku	11 972 857	3 572 672	8 400 185	0				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Arvelduslaen	1 163 729	1 163 729			EONIA+1,7%	euro	05.12.2018	
Lühiajalised laenud kokku	1 163 729	1 163 729						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	4 134 185	343 109	3 791 076	0	6-kuu euribor+1,95%	euro	25.11.2020	
Pangalaen	1 997 014	165 756	1 831 258	0	6-kuu euribor+1,95%	euro	25.11.2020	
Pangalaen	1 614 170	82 777	1 531 393	0	6-kuu euribor+1,95%	euro	25.06.2022	
Pikaajalised laenud kokku	7 745 369	591 642	7 153 727	0				
Kapitalirendikohustised kokku	44 730	11 221	33 509	0				10
Laenukohustised kokku	8 953 828	1 766 592	7 187 236	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	841 668	841 668
Ehitised	2 717 754	2 717 754
Muud varad	27 189 000	29 375 839
Kokku	30 748 422	32 935 261

Arvelduslaenu leping on esialgselt sõlmitud 05.12.2015 ja pikendatud 05.12.2018 2019 aastaks. Vajadusel arvelduslaen pikendatakse 2019 aastal.

Laofinantseeringu lepingud on tähtajatud, lepingud pikenevad automaatselt juhul kui pooled ei lepi kokku teisiti. Lisaks on varude finantseerimisel esimesed kuus kuud iga sõiduki puhul intressivabad, tagatiseks uued sõidukid.

Kontsernil sõlmitud kontsernikonto leping, mille abil on kontsernis vähendatud vajadust välise finantseerimise järele.

Tagatiseks panditud varade alla kuulub lisaks veel kontserni vallasvara, millele on seatud kommertspandid summas 14 690 000 eurot (31.12.2017 samuti summas 14 690 000 eurot).

„Muud varad“ koosneb kinnisvarainvesteeringutest.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 858 097	3 858 097	0	0	
Võlad töövõtjatele	422 242	422 242	0	0	
Maksuvõlad	826 837	826 837	0	0	5
Muud võlad	208 428	208 428	0	0	
Intressivõlad	2 589	2 589	0	0	
Dividendivõlad	22 194	22 194	0	0	
Muud viitvõlad	183 645	183 645	0	0	
Saadud ettemaksed	482 253	482 253	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	482 253	482 253	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 797 857	5 797 857	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 985 183	3 985 183	0	0	
Võlad töövõtjatele	327 347	327 347	0	0	
Maksuvõlad	571 602	571 602	0	0	5
Muud võlad	297 877	297 877	0	0	
Intressivõlad	1 328	1 328	0	0	
Dividendivõlad	14 327	14 327	0	0	
Muud viitvõlad	282 222	282 222	0	0	
Saadud ettemaksed	416 027	416 027	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	416 027	416 027	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 598 036	5 598 036	0	0	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 153 629	5 856 442
Garantiid	3 207 600	5 697 000
Panditud tähtajaline hoius	570 000	570 000
Kokku tingimuslikud kohustised	9 931 229	12 123 442

Seisuga 31.12.2018 on AS-l Eesti Talleks garantiikohustis summas 3 207 600 eurot (31.12.2017 5 697 000 eurot):
500 000 eurot, garantii saaja on Semler Baltic OÜ,
850 000 eurot, garantii saaja on Nordic Lubricants AS,

1 800 000 eurot, garantii saaja on RCI BanQue Spolka Akcyjna oddzial W Polsce,
57 600 eurot, garantii saaja on Hiidrom OÜ.

Neto-dividendidena oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 24 614 514 eurot (2017: 23 425 770 eurot).

AS-i City Motors varade müügil läbi liisingfirmade on sõlmitud tagasiostu kohustisega lepingud, millede viimased tagasiostu kohustise kuupäevad jäävad aastasse 2024. Maksimaalne väljaostu kohustis ajavahemikul 2019 kuni 2024 võib kujuneda kuni 8 752 000 euronit (2017: 7 407 000 euronit).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tagasiostukohustise tingimused sellised, mille järgi lähevad kõik olulised autode omandiga seotud riskid ja hüved üle auto ostjale, mistõttu on kõiki tehinguid, kus sõlmitakse tagasiostukohustise leping, kajastatud kohe selts müügitehinguna. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on tingimusliku kohustise realiseerumine ebatõenäoline.

AS-i Fakto Auto varade müügil läbi liisingfirmade on sõlmitud tagasiostu kohustisega lepingud, millede viimased tagasiostu kohustise kuupäevad jäävad aastasse 2023. Maksimaalne väljaostu kohustis ajavahemikul 2019 kuni 2023 võib kujuneda kuni 2 431 000 euronit. Tuginedes viimaste aastate praktikale ja turusituatsioonile realiseerub tagasiostukohustistest kuni 10%, samas on kasutatud autode ost-müük ettevõtte igapäevane tegevus, mistõttu suudetakse jooksvalt tagasiostukohustised täita.

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	1 283 625	1 283 625
Aktsiate arv (tk)	203 750	203 750
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 486 852	33 788 832
Leedu	4 273 050	3 258 482
Läti	1 687 143	1 654 706
Poola	651 408	625 000
Soome	35 805	65 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	194 876	53 491
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 329 134	39 445 511
Kokku müügitulu	44 329 134	39 445 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Autoäri	33 212 829	29 018 784
Kaubandus	8 069 559	6 986 614
Kinnisvaraäri	3 033 273	2 790 184
Muud projektid	13 473	649 929
Kokku müügitulu	44 329 134	39 445 511

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalse põhivarade müügist	32 263	4 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	525 715	723 496
Trahvid, viivised ja hüvitised	13 334	0
Muud	266 963	140 948
Kokku muud äritulud	838 275	868 444

Muude äritulude all kajastatakse ebaregulaarse tegevuse käigus tekkivaid tulusid summas 266 963 eurot:

- edasitehtavad teenused ja muud tulud summas 260 171 eurot (2017 a-l 136 948 eurot)

- inventuuri ülejääk summas 6 792 eurot (2017 a-l 4 000 eurot).

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	0	33 501
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	34 752 311	31 051 936
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 234 630	805 587
Energia	552 508	491 420
Elektrienergia	428 222	394 738
Soojusenergia	124 286	96 682
Alltöövõtutööd	0	25 349
Transpordikulud	88 310	12 018
Muud	41 163	52 206
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	36 668 922	32 472 017

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	3 097 667	2 698 309
Sotsiaalmaksud	1 029 012	896 317
Pensionikulu	10 828	10 531
Kokku tööjõukulud	4 137 507	3 605 157
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	164	123

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	4 000	0
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	4 000	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	336 000
Muud	174 400	192 959
Kokku muud ärikulud	182 400	528 959

Muude ärikulude all on põhiliselt kajastatud reservid tulevaste perioodide kulude katteks.

Lisa 21 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-148 245	0
OÜ Niitvälja Tallid müük	-148 245	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-148 245	0

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	33 000	785

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	212 510	253 109

Juhatusesimehel on temaga sõlmitud lepingu alusel õigus lahkumishüvitisele, mis võrdub tema viimase kuue kuu tasuga, kui leping lõpetatakse ettevõtte algatusel. Ülejäänud juhatuses ja nõukogu liikmetega ei ole sõlmitud kokkuleppeid, mis sisaldavad lahkumishüvitisi.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	88 864	102 877
Nõuded ja ettemaksed	3 226 381	4 313 943
Kokku käibevarad	3 315 245	4 416 820
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 325 153	2 113 556
Nõuded ja ettemaksed	570 000	811 667
Kinnisvarainvesteeringud	34 220 085	31 906 839
Materiaalsed põhivarad	100 734	94 792
Immateriaalsed põhivarad	77 264	0
Kokku põhivarad	38 293 236	34 926 854
Kokku varad	41 608 481	39 343 674
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 056 554	1 766 592
Võlad ja ettemaksed	830 984	1 215 147
Kokku lühiajalised kohustised	2 887 538	2 981 739
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	8 388 363	7 187 236
Kokku pikaajalised kohustised	8 388 363	7 187 236
Kokku kohustised	11 275 901	10 168 975
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 283 625	1 283 625
Ülekurss	968	968
Oma aktsiad	-192 000	-5 325
Kohustuslik reservkapital	130 220	130 220
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 506 196	26 117 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 603 571	1 647 758
Kokku omakapital	30 332 580	29 174 699
Kokku kohustised ja omakapital	41 608 481	39 343 674

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	3 694 030	3 301 621
Muud äritulud	678 384	768 884
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-989 526	-814 425
Mitmesugused tegevuskulud	-359 506	-253 107
Tööjõukulud	-1 221 831	-1 054 053
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-41 488	-36 471
Muud ärikulud	-51 787	-103 434
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 708 276	1 809 015
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	142 563	0
Intressikulud	-203 719	-172 930
Muud finantstulud ja -kulud	-23 689	82 985
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 623 431	1 719 070
Tulumaks	-19 860	-71 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 603 571	1 647 758

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 708 276	1 809 015
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	41 488	36 471
Muud korrigeerimised	-525 715	-716 096
Kokku korrigeerimised	-484 227	-679 625
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-201 534	39 834
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-411 084	479 465
Laekunud intressid	17 808	15 984
Kokku rahavood äritegevusest	629 239	1 664 673
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-126 413	-21 939
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	31 667	30 834
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 926 481	-2 524 709
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	141 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 255 000	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	6 391	0
Antud laenud	-500 000	-30 000
Antud laenude tagasimaksed	1 229 412	630 000
Laekunud intressid	82 222	62 958
Laekunud dividendid	179 575	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 137 627	-1 852 856
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 962 578	1 637 422
Saadud laenude tagasimaksed	-630 783	-563 739
Arvelduskrediidi saldo muutus	825 124	-429 335
Makstud intressid	-203 241	-172 930
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-186 675	-5 325
Makstud dividendid	-252 768	-274 078
Makstud ettevõtte tulumaks	-19 860	-68 447
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 494 375	123 568
Kokku rahavood	-14 013	-64 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	102 877	167 492
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 013	-64 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	88 864	102 877

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	1 283 625	968	0	130 220	26 402 702	27 817 515
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	1 283 625	968	0	130 220	26 402 702	27 817 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 647 758	1 647 758
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-285 250	-285 250
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5 325	0	1	-5 324
31.12.2017	1 283 625	968	-5 325	130 220	27 765 211	29 174 699
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-2 113 557	-2 113 557
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	4 447 312	4 447 312
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	1 283 625	968	-5 325	130 220	30 098 966	31 508 454
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	1 283 625	968	-5 325	130 220	27 765 211	29 174 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 603 571	1 603 571
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-259 015	-259 015
Muud muutused omakapitalis	0	0	-186 675	0	0	-186 675
31.12.2018	1 283 625	968	-192 000	130 220	29 109 767	30 332 580
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-3 325 154	-3 325 154
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	5 814 105	5 814 105
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	1 283 625	968	-192 000	130 220	31 598 718	32 821 531

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2017 erineb kontserni emaettevõtja aktsionäridele kuuluvast omakapitalist kontserni kasutusel oleva kinnisvara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkväärtuse vahe võrra summas 830 575 eurot (31.12.2016: 550 575 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2019

Aktsiaselts Eesti Talleks (registrikood: 10280727) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO PADAR	Juhatuse liige	09.04.2019
SIIM SANDER SARRI	Juhatuse liige	09.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Eesti Talleks aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Eesti Talleks ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalaseid kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamusel.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Herki Didvig
Vandeauditori number 573

9. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Eesti Talleks (registrikood: 10280727) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	09.04.2019
HERKI DIDVIG	Vandeaudiitor	09.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 009 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 758 771
Kokku	30 768 143
Jaotamine	
Dividendideks	284 302
Kokku	284 302

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 009 372
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 758 771
Kokku	30 768 143
Jaotamine	
Dividendideks	284 305
Kokku	284 305

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3694030	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6564000
Faks	+372 6564022
E-posti aadress	eestitalleks@eestitalleks.ee