

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: HTB INVESTEERINGUTE OÜ

registrikood: 10392018

tänavanimi: A. Lauteri tn 5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 5298252

faks: +372 6181818

e-posti aadress: siive.penu@meta.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Muud ärikulud	13
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Raha	13
Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 12 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 13 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 16 Laenukohustised	20
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 19 Osakapital	22
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Tulumaks	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Tagatised ja antud garantiid	23
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

HTB Investeeringute AS on asutatud 25.02.1998 ja tema tegevusaladeks on lühi- ja pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse ja kinnisvarasse.

HTB Investeeringute AS jätkab tegutsemist finantsinvesteeringute vallas ka järgmisel aruandeaastal, otsides uusi investeerimisvõimalusi ja mitmekesistades oma investeeringute portfelli.

2017. aastal investeeriti kinnisvarasse 658 203 eurot (2016: 1 678 119 eurot) ja väärtpaberitesse 132 265 eurot (2016: 14 954 eurot).

Ettevõtte töötasufond moodustas 2017. aastal 50 451 eurot (2016. aastal 49 197 eurot), keskmine töötajate arv oli 3 (2016. aastal 3). Ettevõtte juhatuse liikmetele maksti tasu 32 040 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 10 794 eurot (2016. aastal 31 600 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 10 639 eurot).

Näitajad	2017	2016
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja kordades	4,06	1,22
Varade tootlus %	-0,15	11,92
Omakapitali tootlus %	-0,16	13,76
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum (-kahjum)/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum (-kahjum)/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	18 721	28 169	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-90 396	-43 095	3
Brutokasum (-kahjum)	-71 675	-14 926	
Üldhalduskulud	-160 327	-174 361	4
Muud äritulud	462 385	29 250	5
Muud ärikulud	-2 337	-58 453	6
Ärikasum (kahjum)	228 046	-218 490	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 952 520	-380 399	12
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	338 025	2 732 071	13
Intressitulud	242 078	191 174	
Intressikulud	-53 339	-34 400	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 324 803	327 697	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 522 513	2 617 653	
Tulumaks	-75 040	0	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 597 553	2 617 653	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	215 624	1 532 068	9
Finantsinvesteeringud	5 582	17 977	10
Nõuded ja ettemaksed	3 404 460	1 256 512	11
Kokku käibevarad	3 625 666	2 806 557	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	578 543	629 813	12
Finantsinvesteeringud	7 871 329	9 295 401	13
Nõuded ja ettemaksed	1 653 286	3 393 296	11
Kinnisvarainvesteeringud	3 705 680	5 666 333	14
Materiaalsed põhivarad	145 582	163 139	15
Kokku põhivarad	13 954 420	19 147 982	
Kokku varad	17 580 086	21 954 539	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	196 197	1 197	16
Võlad ja ettemaksed	696 244	1 323 197	17
Kokku lühiajalised kohustised	892 441	1 324 394	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	763 805	1 608 752	16
Kokku pikaajalised kohustised	763 805	1 608 752	
Kokku kohustised	1 656 246	2 933 146	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	44 099	44 099	19
Ülekurss	2 703 784	2 703 784	
Kohustuslik reservkapital	4 410	4 410	
Muud reservid	55 921	55 921	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 713 179	13 595 526	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 597 553	2 617 653	
Kokku omakapital	15 923 840	19 021 393	
Kokku kohustised ja omakapital	17 580 086	21 954 539	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	228 046	-218 490	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	46 059	17 861	14,15
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-218 462	-10 000	14,15
Muud korrigeerimised	0	51 399	14
Kokku korrigeerimised	-172 403	59 260	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-322 898	83 893	11
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-849 263	501 243	17
Kokku rahavood äritegevusest	-1 116 518	425 906	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-134 733	15
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	10 000	15
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-658 203	-1 678 119	14
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 808 816	220 000	14
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 250	-209	12
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-132 265	-14 954	10,13
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 910 225	494 856	10,13
Antud laenud	-3 543 700	-2 187 040	
Antud laenude tagasimaksed	15 000	974 283	
Laekunud intressid	8 386	19 341	
Laekunud dividendid	452 550	327 697	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	859 559	-1 968 878	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	975 000	1 575 000	16
Saadud laenude tagasimaksed	-1 624 947	-1 197	16
Makstud intressid	-44 064	-19 250	
Makstud dividendid	-311 000	-203 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-51 006	-27 534	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 468	-21	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 059 485	1 323 998	
Kokku rahavood	-1 316 444	-218 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 532 068	1 751 042	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 316 444	-218 974	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	215 624	1 532 068	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	44 099	2 703 784	4 410	55 921	13 595 526	16 403 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 617 653	2 617 653
31.12.2016	44 099	2 703 784	4 410	55 921	16 213 179	19 021 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-2 597 553	-2 597 553
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2017	44 099	2 703 784	4 410	55 921	13 115 626	15 923 840

Info jaotamata omakapitali kohta on lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HTB Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse standardile. Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

HTB Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise päev). Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande - õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud - korrigeeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded - amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara - õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoo analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantskulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud efektiivse intressimäära kaudu. Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmeneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvea puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulude kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tuluseemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiliem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärsel viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke ning tähtaajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab ettevõttes 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis, kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselft arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel osalusega muutuses investeeringuobjekti omakapitalis ning omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlusega.

Kõikide sidusettevõteteга toimunud tehingute korral elimineeritakse realiseerimata kasumid ja kahjumid vastavalt osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi. Sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kas 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringute mõistele ja osalevad tulevikus tõenäoliselt majandusliku kasu tekitamisel. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud hoonete amortisatsiooninormiks on 2-20% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 639 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 639 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muuhulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsiooninormid aastas on järgmised:

- maa ei amortiseerita

- hooned ja rajatised	2-8%
- masinad ja seadmed	20-33%
- transpordivahendid	20-33%
- muu inventar, tööistad ja sisseseade	20-33%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

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 lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotool põhivaraks. Müügiotool põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotool põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumisi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimusel, kajastatakse alles rendilepingu jõustumisel bilansis õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks või -kuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendimakseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (va edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mis kajastatakse õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraobjektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetatismaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuste kajastamine lõpetatakse lepingus määratud kohustuste täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringu renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Teenuse vahendamise tulud (tasud üürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvesse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 21.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- ettevõtte omanikke, nende lähikondseid ja nendega seotud ettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- tegev ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 721	28 169
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 721	28 169
Kokku müügitulu	18 721	28 169
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	18 167	28 169
Muud tulud	554	0
Kokku müügitulu	18 721	28 169

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kommunaalkulud	35 789	36 260	
Ruumide remont ja hooldus	21 371	2 159	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 642	2 490	14,15
Varakindlustus ja maamaks	5 594	2 186	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	90 396	43 095	

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Palgakulud, sh palkadega seotud maksud	50 451	49 197	20
Muud tööjõukulud	7 513	13 662	
Sõidukite kulud	27 017	47 382	
Büroo tegevuskulud	11 495	14 195	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	29 012	9 151	
Raamatupidamisteenus, auditikulud	9 732	4 480	
Materiaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	18 417	15 371	14,15
Muud kulud	6 690	20 923	
Kokku üldhalduskulud	160 327	174 361	

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	218 462	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	10 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	243 913	0
PRIA toetus põllumaale	0	0
Kasum liisingust väljaostetud vara edasimüügist	0	19 250
Muud	10	0
Kokku muud äritulud	462 385	29 250

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	1	
Annetused, toetused	2 336	6 986	
Saastetasud	0	67	
Kinnisvarainvesteeringu allahindlus	0	51 399	14
Kokku muud ärikulud	2 337	58 453	

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Dividenditulud	452 550	327 697
Laenude allahindlus	-1 777 353	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 324 803	327 697

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	18 167	28 169

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimusel ruume ja maad.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	25 723	25 724

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid.

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	2 132	2 132
Arvelduskontod	213 492	1 529 936
Kokku raha	215 624	1 532 068

Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2015	23 187	23 187
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-5 210	-5 210
31.12.2016	17 977	17 977
Kajastatud õiglases väärtuses	17 977	17 977
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 729	-1 729
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-10 666	-10 666
31.12.2017	5 582	5 582
Kajastatud õiglases väärtuses	5 582	5 582

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	384 688	384 688	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 135 639	2 135 639	0	
Muud nõuded	2 481 269	827 983	1 653 286	
Laenunõuded	1 883 028	229 742	1 653 286	
Intressinõuded	598 241	598 241	0	
Ettemaksed	14 441	14 441	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 771	6 771	0	
Muud makstud ettemaksed	7 670	7 670	0	
Ettemaksed hankijatele	41 709	41 709	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 057 746	3 404 460	1 653 286	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	80 192	80 192	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 135 639	0	2 135 639	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 224	21 224	0	18
Muud nõuded	2 396 229	1 138 572	1 257 657	
Laenunõuded	1 879 416	621 759	1 257 657	
Intressinõuded	516 813	516 813	0	
Ettemaksed	16 524	16 524	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 854	8 854	0	
Muud makstud ettemaksed	7 670	7 670	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 649 808	1 256 512	3 393 296	

Antud laenud kannavad intressi 0-15% aastas. Pikaajaliste laenude tagasimakse tähtaeg ulatub 2021. aastani. Laenude alusvaluutaks on EUR.

Seisuga 31.12.2017 on näidatud nõue sidusettevõtte vastu tasumata aktsiate eest summas 2 135 639 EUR (31.12.2016: 2 135 639 EUR). Nõudelt arvestatud ja tasumata intress seisuga 31.12.2017 on 115 714 EUR (31.12.2016: 72 408 EUR). Aktsiate eest tasumise tähtaeg on 31.12.2018.a.

Lisa 12 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11268255	Puupank OÜ	Eesti	puidu töötlemine	33.30	33.30
11879165	Brass Holding OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
11914051	FEDS Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
12494697	Kodasema OÜ	Eesti	tootearendus	33	33
12870382	Esna Mõis OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
12845295	Trio Holding OÜ	Eesti	varahaldus	21.45	21.45
11087854	Kakumäe Jahisadam	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	24.40	24.40
14375258	KODA Park OÜ	Eesti	jinnisvarainvesteeringu haldamine	0	50
B92821917	Invercasco SL	Hispaania	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Puupank OÜ	7 600	0	2 547	10 147
Brass Holding OÜ	1 383	0	-44	1 339
FEDS Investeeringud OÜ	74 465	0	-74 465	0
Kodasema OÜ	2 008	1 900 000	-1 894 103	7 905
Esna Mõis OÜ	222 768	0	-14 743	208 025
Trio Holding OÜ	321 589	0	28 393	349 982
Kakumäe Jahisadam OÜ	0	0	0	0
KODA Park OÜ	0	1 250	-105	1 145
Invercasco SL	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	629 813	1 901 250	-1 952 520	578 543

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
KODA Park OÜ	50	20.11.2017	1 250

Lisa 13 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2015	6 965 391	72 610	7 038 001
Soetamine	4 954	10 000	14 954
Müük müügihinnas või lunastamine	-494 856	0	-494 856
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 736 876	426	2 737 302
31.12.2016	9 212 365	83 036	9 295 401
Kajastatud õiglases väärtuses	8 662 132	73 036	8 735 168
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	550 233	10 000	560 233
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	9 212 365	83 036	9 295 401
Soetamine	132 265	0	132 265
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 898 496	-10 000	-1 908 496
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	354 379	-2 220	352 159
31.12.2017	7 800 513	70 816	7 871 329
Kajastatud õiglases väärtuses	7 249 780	70 816	7 320 596
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	550 733	0	550 733

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 285 377	3 025 194	4 310 571
Akumuleeritud kulum	0	-43 710	-43 710
Jääkmaksumus	1 285 377	2 981 484	4 266 861
Ostud ja parendused	702 538	975 581	1 678 119
Müügid	0	-220 000	-220 000
Amortisatsioonikulu	0	-7 248	-7 248
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-51 399	-51 399
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 987 915	3 703 984	5 691 899
Akumuleeritud kulum	0	-25 566	-25 566
Jääkmaksumus	1 987 915	3 678 418	5 666 333
Ostud ja parendused	12 096	646 106	658 202
Müügid	-2 571	-2 587 782	-2 590 353
Amortisatsioonikulu	0	-28 502	-28 502
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 997 440	1 762 308	3 759 748
Akumuleeritud kulum	0	-54 068	-54 068
Jääkmaksumus	1 997 440	1 708 240	3 705 680

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 167	28 169
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-90 396	-43 095
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 808 812	0

Seisuga 31.12.2016.a kajastati Põhjaka mõisa allahindlus seoses müügiga 2017. aastal summas 51 399 EUR. Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 97 816 EUR.

Vt. lisa 2,3.

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	76 543	76 543
Akumuleeritud kulum	-37 524	-37 524
Jääkmaksumus	39 019	39 019
Ostud ja parendused	134 733	134 733
Amortisatsioonikulu	-10 613	-10 613
31.12.2016		
Soetusmaksumus	188 167	188 167
Akumuleeritud kulum	-25 028	-25 028
Jääkmaksumus	163 139	163 139
Amortisatsioonikulu	-17 557	-17 557
31.12.2017		
Soetusmaksumus	188 167	188 167
Akumuleeritud kulum	-42 585	-42 585
Jääkmaksumus	145 582	145 582

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	10 000
Transpordi- vahendid	0	10 000
Kokku	0	10 000

Lisa 16 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks	33 752	1 197	4 789	27 766	5%	EUR	2020-2053
Pangalaen	926 250	195 000	731 250	0	4,5 % + euribor	EUR	19.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	960 002	196 197	736 039	27 766			
Laenukohustised kokku	960 002	196 197	736 039	27 766			
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks	34 949	1 197	4 789	28 963	5%	EUR	2020-2053
Laen Nueva Casa OÜ-lt	300 000	0	300 000	0	3%	EUR	31.12.2018
Laen E.L.L. Kinnisvara OÜ-lt	300 000	0	300 000	0	3%	EUR	31.12.2018
Pangalaen	975 000	0	975 000	0	3,5%	EUR	11.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 609 949	1 197	1 579 789	28 963			
Laenukohustised kokku	1 609 949	1 197	1 579 789	28 963			

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 909	53 909	
Võlad töövõtjatele	3 192	3 192	
Maksuvõlad	147 253	147 253	18
Muud võlad	491 890	491 890	
Intressivõlad	24 425	24 425	
Dividendivõlad	467 465	467 465	
Kokku võlad ja ettemaksed	696 244	696 244	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	160 290	160 290	
Võlad töövõtjatele	3 155	3 155	
Maksuvõlad	101 137	101 137	18
Muud võlad	308 615	308 615	
Intressivõlad	15 150	15 150	
Dividendivõlad	278 465	278 465	
Muud viitvõlad	15 000	15 000	
Saadud ettemaksed	750 000	750 000	
Muud saadud ettemaksed	750 000	750 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 323 197	1 323 197	

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4 442	0	4 717
Käibemaks	0	0	14 306	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 023	0	992
Sotsiaalmaks	0	2 409	0	2 363
Kohustuslik kogumispension	0	107	0	106
Töötuskindlustusmaksed	0	129	0	127
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	139 143	5 930	92 832
Ettemaksukonto jääk	0		988	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	147 253	21 224	101 137

Muude maksude maksuvõlad sisaldab väljamaksmata dividendidelt arvesse võetud tulumaksukohustust seisuga 31.12.2017 summas 116 866 eurot (2016: 92 832 eurot) ja maksukohustust Hispaanias 22 277 EUR (31.12.2016: 0 EUR).

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	44 099	44 099
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	37 740	36 800
Sotsiaalmaksud	12 711	12 397
Kokku tööjõukulud	50 451	49 197
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	500 000	125 000	0	0
Eesti	500 000	125 000	0	0
Kokku	500 000	125 000	0	0

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017.a moodustas 13 115 626 (31.12.2016: 16 216 179) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2 623 125 (31.12.2016: 3 242 636) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 10 492 501 (31.12.2016: 12 970 543) eurot.

2017. aastal maksti välja dividende 311 000 eurot ja tulumaks dividendidelt oli 51 006 eurot (2016. aastal maksti dividende 203 000 EUR ja tulumaks dividendidelt oli 27 534 eurot).

Väljakuulutatud, kuid välja maksmata dividendide kohta on info toodud lisa 17.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	6 037 297	4 175 568

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	3 544 611	0	0,5-15%	EUR	01.04.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Juhatuse liikmega seotud ettevõtjad	24 000	0	8%	EUR	13.09.2019

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	1 774 900	960 000	0,5-10%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 500	5 200

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	32 070	31 600

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- ettevõtte omanikke, nende lähikondseid ja nendega seotud ettevõtteid;
- sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid.

2017. aastal on sidusettevõtjatele arvestatud intresse laenudelt 217 489 eurot, tagastati intresse 0 euro eest (2016. aastal arvestati intresse 170 396 EUR, tagastati intresse 1 911 EUR).

2017. aastal arvestati juhatuse liikmega seotud ettevõtjatele antud laenudelt intresse 539 EUR (2016.a 0 EUR).

2017. aastal kanti sidusettevõttele antud laen summas 1 900 000 eurot nende omakapitali reservi sissemaksiks (2016: 545 000 EUR).

Välja maksmata dividendid olid seisuga 31.12.2017 467 465 EUR (31.12.2016: 278 465 EUR).

Lisa 23 Tagatised ja antud garantiid

HTB Investeeringute OÜ on garanteerinud sidusettevõtte pangalaenu summas 255 647 EUR (2015. aastal 255 647 EUR).

Kinnistutele on seatud hüpoteegid Eesti Vabariigi kasuks summas 146 339 EUR (146 339 EUR).

Pangalaenu tagatiseks on Nelja Energia AS aktsiad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.07.2018

HTB INVESTEERINGUTE OÜ (registrikood: 10392018) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIVE PENU	Juhatuse liige	26.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HTB Investeeringute OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud HTB Investeeringute OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 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 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 arvamusele. 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Auditorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

27.07.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

HTB INVESTEERINGUTE OÜ (registrikood: 10392018) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	27.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 713 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 597 553
Kokku	13 115 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 115 626
Kokku	13 115 626

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 713 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 597 553
Kokku	13 115 626
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 115 626
Kokku	13 115 626

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18167	97.04%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5298252
E-posti aadress	siive.penu@meta.ee