

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Kakssada Kakskümmend Volti

registrikood: 10874295

tänava/talu nimi, Käolina tn 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10915

telefon: +372 5020039

e-posti aadress: raivo.hein@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 3 Müügitulu	14
Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 5 Üldhalduskulud	14
Lisa 6 Tööjõukulud	15
Lisa 7 Muud äritulud	15
Lisa 8 Muud ärikulud	15
Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 10 Raha	16
Lisa 11 Lühiajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 14 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 15 Pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 16 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 17 Materiaalsed põhivarad	21
Lisa 18 Kapitalirent	21
Lisa 19 Laenukohustised	23
Lisa 20 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 22 Osakapital	25
Lisa 23 Seotud osapooled	25
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeauditori aruanne	31

Tegevusaruanne

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ ning tema tütarettevõtted (edaspidi Kontsern) teenisid 2018. aastal puhaskasumit 0,1 mln eurot (2017: 1,5 mln eurot). Kontserni tegevuse tulemus oli ootuspärane.

Peamised finantsnäitajad:

	2018	2017
€		
Müügitulu	755 241	710 003
Muud äritulud	32 491	565 000
Puhaskasum	112 280	1 504 185
Käibevara	823 748	517 982
Põhivara	18 245 747	18 328 488
Varad kokku	19 069 495	18 846 470
Lühiajalised laenukohustused	2 901 612	254 934
Pikaajalised laenukohustused	953 262	3 404 875
Laenukohustused kokku	3 854 874	3 659 809
Omakapital	14 858 858	14 944 224

aasta kohta või 31. detsembri seisuga	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,3	1,2
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	78%	79%
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	385%	408%
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	15%	212%
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,6%	8%
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	4,2%	7%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmise omakapital)	0,8%	11%

Kontsern jätkas 2018. aastal investeerimistegevusega nii kinnisvarainvesteeringute, internetimeedia, panganduse ning energeetika valdkonnas.

2019. aastal plaanib Kontsern investeerimistegevust jätkata ning otsib investeerimisvõimalusi nii hea perspektiiviga toimivatesse ettevõtetesse kui ka uutesse, alles loodavatesse ettevõtmistesse.

Kontsernil 2018. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmele arvestati tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 16 tuhat eurot (2017: 16 tuhat eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	755 241	710 003	3
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-161 250	-49 729	4
Brutokasum (-kahjum)	593 991	660 274	
Üldhalduskulud	-220 998	-271 288	5
Muud äritulud	32 491	565 000	7
Muud ärikulud	-172 802	-5 083	8
Äri kasum (kahjum)	232 682	948 903	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	4 223	1 772	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-182 202	448 720	9
Intressitulud	165 653	147 053	
Intressikulud	-54 483	-52 275	
Muud finantstulud ja -kulud	-474	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	165 399	1 494 173	
Tulumaks	-53 119	10 012	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 280	1 504 185	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	112 280	1 504 185	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	572 574	357 160	10
Finantsinvesteeringud	157 690	65 597	11
Nõuded ja ettemaksed	93 484	95 225	12
Kokku käibevarad	823 748	517 982	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	774 515	800 292	14
Finantsinvesteeringud	7 050 119	7 475 772	15
Nõuded ja ettemaksed	546 959	526 614	12
Kinnisvarainvesteeringud	9 058 219	8 636 192	16
Materiaalsed põhivarad	815 935	889 618	17
Kokku põhivarad	18 245 747	18 328 488	
Kokku varad	19 069 495	18 846 470	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 901 612	254 934	19
Võlad ja ettemaksed	279 278	165 952	20
Kokku lühiajalised kohustised	3 180 890	420 886	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	953 262	3 404 875	19
Võlad ja ettemaksed	76 485	76 485	20
Kokku pikaajalised kohustised	1 029 747	3 481 360	
Kokku kohustised	4 210 637	3 902 246	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 466	15 466	22
Registreerimata osakapital	52 354	0	
Kohustuslik reservkapital	1 547	1 547	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 677 211	13 423 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 280	1 504 185	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 858 858	14 944 224	
Kokku omakapital	14 858 858	14 944 224	
Kokku kohustised ja omakapital	19 069 495	18 846 470	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	232 682	948 903	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	99 204	73 460	4,5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	17 769	4 323	8
Muud korrigeerimised	143 356	-565 000	
Kokku korrigeerimised	260 329	-487 217	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 174	-13 365	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-40 805	24 960	
Kokku rahavood äritegevusest	466 380	473 281	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-70 793	-622 190	17
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	27 500	1 917	17
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-565 383	-181 193	16
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 440	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-423 129	-95 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	425 830	165 661	
Antud laenud	-23 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	3 109	55 971	
Laekunud intressid	152 879	165 765	
Laekunud dividendid	201 011	155 059	
Muud laekumised investeerimistegevusest	30 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-241 976	-355 450	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	450 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-239 398	-236 150	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 531	-15 223	
Makstud intressid	-54 558	-52 417	
Makstud dividendid	-124 121	-91 311	
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 907	-12 965	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-475	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 990	-408 066	
Kokku rahavood	215 414	-290 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	357 160	647 395	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	215 414	-290 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	572 574	357 160	10

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	15 466		1 547	13 423 026	13 440 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		0	1 504 185	1 504 185
31.12.2017	15 466		1 547	14 927 211	14 944 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	112 280	112 280
Emiteeritud osakapital	0	52 354	0	0	52 354
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-250 000	-250 000
31.12.2018	15 466	52 354	1 547	14 789 491	14 858 858

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandesse on lisaks emaettevõtte finantstulemustele ja finantsnäitajatele lisatud rida-realt 100%-liste Eestis registreeritud tütarettevõtete Lame Maakera OÜ, Kuu On Päike OÜ, Higgsi Boson OÜ, Kõver Aegruum OÜ ja Desoksüribonukleiinhape DNA OÜ finantstulemused ja finantsnäitajad.

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ-i ning tema tütarettevõtete raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti finantsarvestuse standardist, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhul, kui ei ole öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ning tuletisinstrumente).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses periooditult (kasumiaruandes real "üldhalduskulud"). Juhul, kui toimub äriühendus, mille käigus omandatakse ärikinnisvara üüriandev ettevõtte, kajastatakse vahe õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse vahel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusena muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase 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 õiglases 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 toimuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtja 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 õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;

3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;

4) müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

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

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglases 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 amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

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

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

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 intressitulu 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 tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 25) on investeeringud tütarettvõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Tütarettvõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna ning nõudena tütarettvõtete vastu.

Sidusettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodi. Kontsern hindab perioodiliselt investeeringu kaetava väärtuse langusest tulenevat allahindluse vajadust ning viib vajadusel läbi vara väärtuse testi. Juhul, kui kaetava väärtuse testi tulemusel on investeeringu tegelik väärtus madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla.

Sidusettevõtte dividendid kajastatakse tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetodmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis pikaajalist rendivoogu ei oma ning mida hoitakse pigem väärtuse kasvu eesmärgil;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdnud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui ettevõttel on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhutuse poolt).

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtuse ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

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

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 tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest 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 kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

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 lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulud

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele 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).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 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
11976804	Lame Maakera OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12245617	Kuu on Päike OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12327887	Higgsi Boson OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12454723	Kõver Aegruum OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12826136	Desoksüribonukleiinhape DNA	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Lame Maakera OÜ	2 500	2 500
Kuu on Päike OÜ	2 500	2 500
Higgsi Boson OÜ	2 500	2 500
Kõver Aegruum OÜ	2 500	2 500
Desoksüribonukleiinhape DNA OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 500	12 500

Lisa 3 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	755 241	710 003
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	755 241	710 003
Kokku müügitulu	755 241	710 003
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu kaubanduspindadelt	663 452	648 812
Üüritulu elupindadelt	9 346	6 775
Muud müügitulud	82 443	54 416
Kokku müügitulu	755 241	710 003

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2018	2017
Transpordikulud	-56 183	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 668	-4 614
Amortisatsioonikulu	-72 320	-26 235
Üüripindade remont ja hooldus	-26 323	-17 059
Vara kindlustus	-1 756	-1 821
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-161 250	-49 729

Lisa 5 Üldhalduskulud (eurodes)

	2018	2017
Transpordikulud	-70 563	-75 481
Mitmesugused bürookulud	-26 544	-25 942
Lähetuskulud	-34 864	-44 416
Koolituskulud	-7 879	-26 867
Tööjõukulud	-16 272	-17 791
Amortisatsioonikulu	-26 884	-47 225
Muud	-3 936	-2 040
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-15 573	-15 710
Muud konsultatsioonikulud	-7 195	-6 724
Käibemaksu proportsioonikulu	-11 288	-9 092
Kokku üldhalduskulud	-220 998	-271 288

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-12 000	-13 297
Sotsiaalmaksud	-4 056	-4 494
Muud	-216	0
Kokku tööjõukulud	-16 272	-17 791
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	565 000
Muud	32 491	0
Kokku muud äritulud	32 491	565 000

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	-17 769	-4 323
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-143 356	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-151	0
Annetused	-11 250	0
Muud	-276	-760
Kokku muud ärikulud	-172 802	-5 083

Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	106 264	0
Kasum või kahjum portfelliinvesteeringutelt	-872	23 151
Dividenditulud	201 011	155 059
Kasum või kahjum pikaajaliste finantsinvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	-488 605	270 510
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-182 202	448 720

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	572 574	357 160
Kokku raha	572 574	357 160

Lisa 11 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	216 421	0	216 421
Soetamine	180 574	0	180 574
Müük müügihinnas või lunastamine	-341 000	0	-341 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 602	0	9 602
31.12.2017	65 597	0	65 597
Kajastatud õiglases väärtuses	65 597	0	65 597
Soetamine	85 677	10 000	95 677
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 584		-3 584
31.12.2018	147 690	10 000	157 690
Kajastatud õiglases väärtuses	120 261	0	120 261
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	27 429	10 000	37 429

Lühiajalised investeeringud aktsiatesse seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 sisaldavad investeeringuid vabalt kaubeldavatesse aktsiatesse ja võlakirjadesse.

Lisa 12 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	3 822	3 822	0		
Ostjatelt laekumata arved	7 758	7 758	0		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 936	-3 936	0		
Nõuded seotud osapoolte vastu	91 959	0	91 959		23
Muud nõuded	539 453	84 453	455 000		
Laenunõuded	520 459	65 459	455 000		
Intressinõuded	18 283	18 283	0		
Viitlaekumised	711	711	0		
Ettemaksed	5 209	5 209	0		
Tulevaste perioodide kulud	5 209	5 209	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	640 443	93 484	546 959		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 838	8 838	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 838	8 838	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	81 786	10 171	71 615	0	23
Muud nõuded	520 299	65 300	0	454 999	
Laenunõuded	500 566	45 567	0	454 999	
Intressinõuded	15 683	15 683	0	0	
Viitlaekumised	4 050	4 050	0	0	
Ettemaksed	10 916	10 916	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 916	10 916	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	621 839	95 225	71 615	454 999	

Antud pikaajalise laenu intressimäär on 5,1% aastas ja laenu tähtaeg on 2030.aastal.

Nõuded seotud osapooltele sisaldavad laenu- ja intressinõudeid sidusettevõttele. Sidusettevõttele antud laenu intressimäär on 5% aastas ja laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2023.

Kõikide antud laenude alusvaluutaks on euro.

Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	48 207	22 427
Käibemaks	9 142	9 655
Üksikisiku tulumaks	386	636
Sotsiaalmaks	713	1 194
Kohustuslik kogumispension	40	66
Töötuskindlustusmaksed	48	79
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 536	34 057

Lisa 14 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10363212	Puumarket AS	Eesti		30.50	30.50
11483881	Zerospotnrg OÜ	Eesti		30	30
10920316	E-Finance OÜ	Eesti		50	50
11925623	PM Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti		30.50	30.50
10014523	Fotoluks AS	Eesti		33.30	33.30
14392239	Saarte Sillad OÜ	Eesti		50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Puumarket AS	639 116	0	0	639 116
Zerospotnrg OÜ	57 677	5 663	0	63 340
E-Finance OÜ	1 279	0	0	1 279
PM Kinnisvarahalduse OÜ	780	0	0	780
Fotoluks AS	100 000	0	-30 000	70 000
Saarte Sillad OÜ	1 440	0	-1 440	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	800 292	5 663	-31 440	774 515

2018. a aastal sai Kontsern sidusettevõttest Puumarket AS dividende kogusummas 37 515 (2017: 37 515) eurot.

Muud muutused Fotoluks AS-s on seotud aktsiakapitali vähendamisega.

Saarte Sillad OÜ allahindlus on kajastatud muude muutuste all.

Lisa 15 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	5 742 645	1 246 889	6 989 534
Soetamine	0	100 000	100 000
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-5 000	-5 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	369 366	21 872	391 238
31.12.2017	6 112 011	1 363 761	7 475 772
Kajastatud õiglases väärtuses	5 097 976	924 530	6 022 506
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 014 035	439 231	1 453 266
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	6 112 011	1 363 761	7 475 772
Soetamine	77 390	301 633	379 023
Müük müügihinnas või lunastamine	-425 829		-425 829
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-354 516	-24 331	-378 847
31.12.2018	5 409 056	1 641 063	7 050 119
Kajastatud õiglases väärtuses	4 637 197	900 199	5 537 396
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	771 859	740 864	1 512 723

Aktsiad ja osad õiglases väärtuses seisuga 31.12.2018 sisaldavad investeeringut LHV Group aktsiatesse. Võlakirjad õiglases väärtuses seisuga 31.12.2018 sisaldavad investeeringut LHV Group võlakirjadesse.

Aktsiad ja osad korrigeeritud soetusmaksumuses seisuga 31.12.2018 sisaldavad investeeringuid Eften Kinnisvarafond, K12 Technologies ja Tallinn sadam aktsiatesse ja osadesse. Võlakirjad korrigeeritud soetusmaksumuses seisuga 31.12.2018 sisaldavad investeeringuid Creditstar, Tomson Holding, Endover Aurora, Finora Capital, Hüpoteeklaen, Inbank ja lute Credit võlakirjadesse.

Lisa 16 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	7 940 000
Ostud ja parendused	131 192
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	565 000
31.12.2017	8 636 192
Ostud ja parendused	565 383
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-143 356
31.12.2018	9 058 219

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	672 798	655 587
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 748	-23 494

Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kasutades hindamismeetodina diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamise teostas ettevõtte väline ekspert (eemisel aastal ettevõtte juhtkond).

Kinnisvara investeeringute hulgas on kajastatud aruandeaastal soetatud ja arendamisel olev kinnisvara summas 563219 eurot. Kuna nimetatud kinnisvara on arendamisel, siis ei ole võimalik tema õiglast väärtust 31.12.2018 seisuga määrata.

Kuus üüritulu tootvat kinnisvarainvesteeringut on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks. Pangalaenude tagatiseks on seisuga 31.12.2018 panditud kinnisvarainvesteeringud bilansilises väärtuses 8 198 000eurot (31.12.2017: 8 322 000 eurot).

Lisa 17 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	81 396	346 315	427 711
Akumuleeritud kulum	-25 238	-55 338	-80 576
Jääkmaksumus	56 158	290 977	347 135
Ostud ja parendused	1 036	621 154	622 190
Amortisatsioonikulu	-8 961	-64 506	-73 467
Müügid	0	-6 240	-6 240
31.12.2017			
Soetusmaksumus	82 432	952 048	1 034 480
Akumuleeritud kulum	-34 199	-110 663	-144 862
Jääkmaksumus	48 233	841 385	889 618
Ostud ja parendused	13 000	57 793	70 793
Amortisatsioonikulu	-9 019	-90 188	-99 207
Müügid	0	-45 269	-45 269
31.12.2018			
Soetusmaksumus	95 431	964 572	1 060 003
Akumuleeritud kulum	-43 217	-200 851	-244 068
Jääkmaksumus	52 214	763 721	815 935

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Muud materiaalsed põhivarad	27 500	1 917
Kokku	27 500	1 917

Sõidukid kajastatakse muu materiaalse põhivara grupis.

Lisa 18 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõiduauto	47 112	15 844	31 268	2%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2021
Kapitalirendikohustised kokku	47 112	15 844	31 268			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõiduauto	62 644	15 531	47 113	2%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2021
Kapitalirendikohustised kokku	62 644	15 531	47 113			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud materiaalsed põhivarad	104 031	117 218
Kokku	104 031	117 218

Kontsern võttis 2016.aastal kapitalirendile sõiduauto, mis on kajastatud muu materiaalse põhivara koosseisus.

Lisa 19 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 807 762	2 885 768	921 994		1,35%	EUR	2019-2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 807 762	2 885 768	921 994					
Kapitalirendikohustised kokku	47 112	15 844	31 268					18
Laenukohustised kokku	3 854 874	2 901 612	953 262					
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 597 165	239 403	3 357 762		1,35%	EUR	2019-2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 597 165	239 403	3 357 762					
Kapitalirendikohustised kokku	62 644	15 531	47 113					18
Laenukohustised kokku	3 659 809	254 934	3 404 875					

Pangalaenud refinantseeriti 2019.a aprillis, laenude tagasimakse tähtaeg on 2024.aastal. 2019.a tuleb tasuda pangalaenu 240833 eurot.

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2018 negatiivne 2019. aastal lõppevate pangalaenude tõttu. Ettevõtte käibekapital on aastaaruande koostamise seisuga positiivne pangalaenude refinantseerimise tulemusel.

Lisa 20 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 017	15 017	0	
Võlad töövõtjatele	4 523	4 523	0	
Maksuvõlad	58 536	58 536	0	13
Muud võlad	201 202	201 202	0	
Intressivõlad	2 109	2 109	0	
Dividendivõlad	199 093	199 093	0	
Üürnike tagatisrahad	76 485	0	76 485	
Kokku võlad ja ettemaksed	355 763	279 278	76 485	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 943	18 943	0	
Võlad töövõtjatele	4 523	4 523	0	
Maksuvõlad	34 057	34 057	0	13
Muud võlad	108 429	108 429	0	
Intressivõlad	2 184	2 184	0	
Dividendivõlad	73 215	73 215	0	
Muud viitvõlad	33 030	33 030	0	
Üürnike tagatisrahad	76 485	0	76 485	
Kokku võlad ja ettemaksed	242 437	165 952	76 485	

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 831 593	11 941 768
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 957 898	2 985 442
Kokku tingimuslikud kohustised	14 789 491	14 927 210

Lisa 22 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	15 466	15 466
Osade arv (tk)	1	1
Bilansipäeva järgselt (02.01.2019) suurendati ettevõtte osakapitali 15 500 euroni. Ettevõtte ainuosanik tasus mitterahalise sissemaksega väärtuses 52 354 eurot, millest 34 eurot osa nominaalväärtuse suurendamiseks ja 52320 eurot ülekurssi. Osakapitali on võimalik põhikirja muutmata suurendada 24000 euroni. 2018. aastal jaotati dividende 250 000 eurot (2017: 0 eurot), millega kaasnes ettevõtte tulumaks 62 500 eurot (2017: 0 eurot).		

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	91 959	81 786

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	256	3 280	4 162	12 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 500	0	250

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2018	2017
Arvestatud tasu	16 056	16 056

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ omanikku
- sidusettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega on tehtud turutingimustel.

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	79 767	61 170
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-16 220	-28 502
Brutokasum (-kahjum)	63 547	32 668
Üldhalduskulud	-315 171	-238 178
Muud äritulud	38 491	24 000
Muud ärikulud	-54 651	-5 083
Kokku ärikasum (-kahjum)	-267 784	-186 593
Muud finantstulud ja -kulud	-12 003	593 524
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-279 787	406 931
Tulumaks	-53 119	10 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-332 906	416 943

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	220 868	95 491
Finantsinvesteeringud	112 972	27 429
Nõuded ja ettemaksed	66 579	292 161
Kokku käibevarad	400 419	415 081
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	787 015	812 792
Finantsinvesteeringud	6 444 510	6 891 679
Nõuded ja ettemaksed	1 622 959	1 602 614
Kinnisvarainvesteeringud	860 219	314 192
Materiaalsed põhivarad	774 142	837 536
Kokku põhivarad	10 488 845	10 458 813
Kokku varad	10 889 264	10 873 894
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	465 844	15 531
Võlad ja ettemaksed	262 642	151 188
Kokku lühiajalised kohustised	728 486	166 719
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	31 268	47 113
Võlad ja ettemaksed	800	800
Kokku pikaajalised kohustised	32 068	47 913
Kokku kohustised	760 554	214 632
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	15 466	15 466
Registreerimata osakapital	52 354	0
Kohustuslik reservkapital	1 547	1 547
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 392 249	10 225 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-332 906	416 943
Kokku omakapital	10 128 710	10 659 262
Kokku kohustised ja omakapital	10 889 264	10 873 894

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-267 784	-186 593
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	88 916	62 546
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	17 769	4 323
Muud korrigeerimised	19 356	-24 000
Kokku korrigeerimised	126 041	42 869
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	214 683	45 549
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-42 801	14 125
Kokku rahavood äritegevusest	30 139	-84 050
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-70 793	-619 356
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	27 500	1 917
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-565 383	-131 193
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 440
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-381 720	-50 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	425 830	0
Antud laenude tagasimaksed	3 109	55 971
Laekunud intressid	166 264	184 910
Laekunud dividendid	183 024	144 597
Muud laekumised investeerimistegevusest	30 000	165 661
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-182 169	-248 933
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	450 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 531	-15 223
Makstud intressid	-6 825	-1 427
Makstud dividendid	-124 121	-91 311
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 907	-12 965
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-475	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	278 141	-120 926
Kokku rahavood	126 111	-453 909
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	95 491	549 400
Raha ja raha ekvivalentide muutus	126 111	-453 909
Valuutakursside muutuste mõju	-734	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	220 868	95 491

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	15 466		1 547	10 225 306	10 242 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		0	416 943	416 943
31.12.2017	15 466		1 547	10 642 249	10 659 262
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0		0	-812 792	-812 792
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0		0	5 097 754	5 097 754
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	15 466		1 547	14 927 211	14 944 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-332 906	-332 906
Emiteeritud osakapital	0	52 354	0	0	52 354
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-250 000	-250 000
31.12.2018	15 466	52 354	1 547	10 059 343	10 128 710
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-787 015	-787 015
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				5 517 163	5 517 163
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	15 466	52 354	1 547	14 789 491	14 858 858

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2019

OÜ Kakssada Kaksümmend Volti (registrikood: 10874295) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO HEIN	Juhatuse liige	30.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kakssada Kakskümmend Volti osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kakssada Kakskümmend Volti ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 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 kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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 auditiprotseduuri 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 arvamus avaldamiseks grupi 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 grupi 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 grupi 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 grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitoretevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

30. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kakssada Kakskümmend Volti (registrikood: 10874295) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	30.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 677 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 280
Kokku	14 789 491
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 789 491
Kokku	14 789 491

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 677 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 280
Kokku	14 789 491

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Õhutranspordivahendite rentimine ja kasutusrent	77351	54261	68.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9346	11.72%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	8280	10.38%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	6600	8.27%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Hein	36611230293	Eesti	15500 EUR (Ühisomand)
Marilin Hein	47102250317	Eesti	15500 EUR (Ühisomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5020039
E-posti aadress	raivo.hein@gmail.com