

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Satnam Europe OÜ

registrikood: 10965945

tänav a nimi, maja number: Ahtri tn 9

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6644060

faks: +372 6644061

e-posti aadress: info@satnameurope.ee

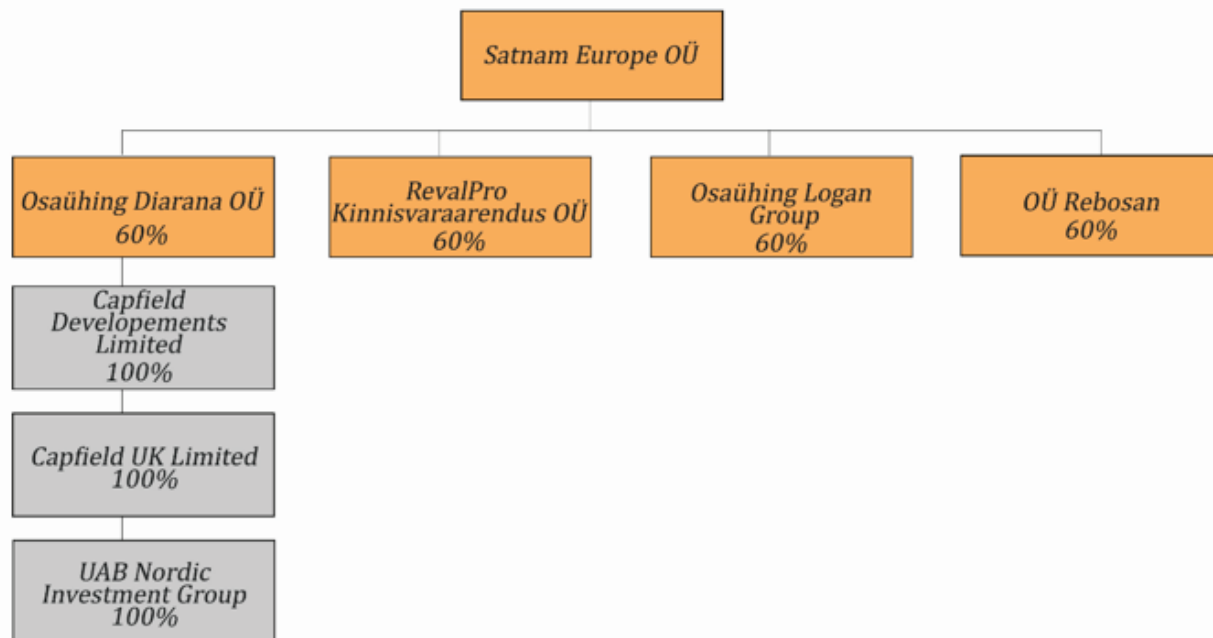
Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 7 Muud nõuded	18
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 9 Kasutusrent	20
Lisa 10 Laenukohustised	21
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	22
Lisa 13 Tuletisinstrumendid	22
Lisa 14 Osakapital	23
Lisa 15 Müügitulu	23
Lisa 16 Muud äritulud	23
Lisa 17 Tööjõukulud	24
Lisa 18 Intressikulud	24
Lisa 19 Intressitulud	24
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 21 Seotud osapooled	24
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	27
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeauditori aruanne	32

Tegevusaruanne

Satnam Europe OÜ alustas tegevust 11.09.2003 aastal ja peamiseks tegevusalaks on valdusfirmade tegevus (EMTAK'i kood 64201).

Satnam Europe OÜ konsolideerimisgrupi (edaspidi „Grupp“) struktuur on alljärgnev:



- Satnam Europe OÜ, emaettevõtja

Tütarettevõtted:

- Diarana OÜ, registreeritud Eestis, osalus 60%, põhitegevusala kinnisvara haldamine
- Osaühing Logan Group, registreeritud Eestis, osalus 60%, põhitegevusala kinnisvaraarendus
- OÜ Rebosan, registreeritud Eestis, osalus 60%, põhitegevusala kinnisvara haldamine
- RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ, registreeritud Eestis, osalus 60%, põhitegevusala kinnisvaraarendus

- Diarana OÜ, emaettevõtja

Tütarettevõtted:

- UAB Nordic Investments Group, registreeritud Leedus, osalus 100%, põhitegevusala kinnisvaraarendus
- Capfield UK Ltd, registreeritud Suurbritannias, osalus 100% põhitegevusala varade haldus ja juhtimine
- Capfield Development Ltd, registreeritud Suurbritannias, osalus 100%, põhitegevusala varade haldus ja juhtimine

Grupi tegevusstrateegia 2018. aastal oli jätkuvalt aktiivne kinnisvaraarendus ning - haldus Eestis. 2019. aasta eesmärgiks on seniste projektide edasiarendamine ning vastavalt tegevusstrateegiale võimaluse korral uute projektide alustamine.

2019. aasta majandusaasta alguses ühinesid kõik Diarana OÜ Eesti tütarettevõtjad (kokku 7) Diarana OÜ-ga. Ühinemisleping sõlmiti 15.02.2019 ja ühinemine jõustus 27.02.2019. Ühinemise bilansipäev oli 01.10.2018. Pärast ühinemist kuulus Diarana OÜ-le osalus kolmes välismaises tütarettevõttes ja kuus Eestis asuvat jaekaubanduskeskust majandavat majandusüksust.

2019. aasta alguses viidi ellu ka restruktureerimiskava järgmised etapid, mis hõlmasid Diarana OÜ-le kuuluvate Eesti jaekaubanduskeskuste (kui majandusüksuste) müüki ning laenu tagastamist Nordea Bank Abp-le.

Finantstegevuse planeerimisel ja finantsriskide juhtimisel jälgib Grupp tähelepanelikult turul toimuvat, võtab arvesse üldmajanduse ja kinnisvaraturu tsüklilisust ning järgib konservatiivset poliitikat likviidsuse juhtimisel ja finantskohustuste täitmisel.

2018. aasta Grupi müügitulu oli 16 588 692 eurot ja 2017. aastal 13 416 224 eurot.

Grupil ei olnud aastal 2018 arengu- ja uurimisväljaminekuid. Sama prognoosime ka aastaks 2019.

2018. aastal oli Grupi töötajate keskmine arv 26 töötajat ning tööjõu palgakulu oli 672 150 eurot.

Satnam Europe OÜ juhatus koosneb 2 liikmest. Aruandeperioodil ei arvestatud juhatuse liikmetele tasusid. Muid saadud tasusid ja soodustusi ei ole. Väljastatud garantiisid ja potentsiaalseid kohustusi ei ole. Ametist vabastamisel või tagasikutsumisel juhatuse liikmetele kompensatsiooni ei

maksta.

Peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Puhaskasum (eur)	13 424 437	4 790 940
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,26	1,11
Koguvara rentaablus	6,0%	2,3%
Omakapitali rentaablus	11,2 %	4,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Koguvara rentaablus (ROA %) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Omakapitali rentaablus (ROE %) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 918 073	6 382 033	2
Finantsinvesteeringud	26 502	40 684	
Nõuded ja ettemaksed	19 500 258	16 706 551	3
Kokku käibevarad	26 444 833	23 129 268	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 981 875	2 208 818	6
Nõuded ja ettemaksed	4 280 707	4 537 048	3
Kinnisvarainvesteeringud	189 743 936	177 416 570	8
Materiaalsed põhivarad	151 414	188 175	
Immateriaalsed põhivarad	0	1 738	
Kokku põhivarad	197 157 932	184 352 349	
Kokku varad	223 602 765	207 481 617	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 252 652	12 272 361	10
Võlad ja ettemaksed	8 405 337	8 553 201	11
Kokku lühiajalised kohustised	101 657 989	20 825 562	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 956 247	86 938 363	10
Võlad ja ettemaksed	1 296	785 801	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 957 543	87 724 164	
Kokku kohustised	103 615 532	108 549 726	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 557	2 557	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Realiseerimata kursivahed	-671 180	-527 686	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 466 668	49 635 280	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 424 437	4 790 940	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	66 222 738	53 901 347	
Vähemusosalus	53 764 495	45 030 544	
Kokku omakapital	119 987 233	98 931 891	
Kokku kohustised ja omakapital	223 602 765	207 481 617	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	16 588 692	13 416 224	15
Muud äritulud	12 609 369	3 131 056	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 659 989	-3 166 308	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 616 398	-3 966 856	
Tööjõukulud	-869 581	-641 967	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-49 104	-20 098	
Muud ärikulud	-124 642	-121	
Ärikasum (kahjum)	22 878 347	8 751 930	
Intressitulud	980 139	585 171	19
Intressikulud	-2 187 676	-1 576 862	18
Muud finantstulud ja -kulud	1 356 774	351 566	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 027 584	8 111 805	
Tulumaks	-453 310	-293 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 574 274	7 818 386	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	13 424 437	4 790 940	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	9 149 837	3 027 446	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 574 274	7 818 386
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-239 156	-569 958
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-239 156	-569 958
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	22 335 118	7 248 428
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	13 280 944	4 448 965
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	9 054 174	2 799 463

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	22 878 347	8 751 930	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	49 104	20 098	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-4 318	0	
Muud korrigeerimised	-12 489 721	-3 570 080	8,16,20
Kokku korrigeerimised	-12 444 935	-3 549 982	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	284 598	-328 698	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 301 068	1 347 864	
Makstud intressid	0	-1 896 901	
Kokku rahavood äritegevusest	9 416 942	4 324 213	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-15 271	-173 870	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	7 251	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 518 212	-11 275 207	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 531 990	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-750 194	0	
Antud laenud	-1 732 359	-8 939 710	
Antud laenude tagasimaksed	1 694 516	1 626 892	
Laekunud intressid	186 484	110 204	
Laekunud dividendid	1 491 866	480 934	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-2 194 008	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	896 071	-20 364 765	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 680 055	12 662 495	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 461 406	-4 146 626	
Makstud intressid	-1 789 262	0	
Makstud dividendid	-1 759 552	-1 279 776	
Makstud ettevõtte tulumaks	-453 310	-200 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 783 475	7 036 093	
Kokku rahavood	529 538	-9 004 459	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 382 033	15 373 095	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	529 538	-9 004 459	
Valuutakursside muutuste mõju	6 502	13 397	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 918 073	6 382 033	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemososalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	2 557	256	-185 711	51 600 017	43 541 279	94 958 398
Vigade parandamise mõju	0	0	0	-1 484 961	-989 974	-2 474 935
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	2 557	256	-185 711	50 115 056	42 551 305	92 483 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 790 940	3 027 446	7 818 386
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-479 776	-320 224	-800 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	-341 975	0	-227 983	-569 958
31.12.2017	2 557	256	-527 686	54 426 220	45 030 544	98 931 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 424 437	9 149 837	22 574 274
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-959 552	-320 224	-1 279 776
Muud muutused omakapitalis	0	0	-143 494	0	-95 662	-239 156
31.12.2018	2 557	256	-671 180	66 891 105	53 764 495	119 987 233

Vt. ka Lisa 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

2018. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Satnam Europe OÜ (emettevõtja) ja tema tütarettevõtja OÜ Laagna Arendus, Osauhing Logan Group, RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ, OÜ Rebosan, Amiria Vara OÜ ning OÜ Capfield konsolideerimisgrupi finantsnäitajad. Amiria Vara OÜ ja OÜ Laagna Arendus ühendati RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ-ga ning ühinemise bilansipäev oli 01.01.2018.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle kontsernil on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontserni kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui kontsern omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

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

Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

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

Sidusettevõtjad

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

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata

kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalist omandatud sidusettevõtja varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Finantsvarad

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

i. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

ii. Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

iii. Õiglase väärtuse muutusega läbi omakapitali kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

Tuletisinstrumente (näiteks forward-, fuur-, swap- või optsoonilepingud) kajastatakse õiglases väärtuses; positiivse väärtusega lepingud kajastatakse bilansis kirjel "Nõuded ja ettemaksed" ja negatiivse väärtusega lepingud kirjel "Võlad ja ettemaksed", Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud". Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse krediidiasutuste noteeringuid bilansikuupäeva seisuga.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest

või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõteteks loetakse ka neid ettevõtteid, mille tegevust omanikud kontrollivad ühiselt (ühisettevõtted). Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. See tähendab, et omandatud ettevõtte varasid ja kohustisi kajastatakse omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Vara väärtuse test hindamiseks, kas investeeringu kaetav väärtus (kõrgem kahest – õiglane väärtus miinus müügikulutused või kasutusväärtus) on langenud alla selle bilansilise jääk-väärtuse, viiakse läbi siis, kui on indikatsioone, et vara väärtus võib olla langenud. Alla-hindlusest tekkiv kulu kajastatakse emaettevõtja kasumiaruandes finantskuluna. Juhul, kui olukord muutub ja allahindlus ei ole enam põhjendatud, siis varem kajastatud allahindlus tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse selle perioodi, mil tühistamine aset leidis, finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglas väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil.

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatsetakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglas väärtuses. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuse meetodil. Kord aastas hinnatakse kinnisvara väärtust sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglas väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Kinnisvaraobjekti ehitusloa saamise ja ehitajatega lepingu sõlmimise järel klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering varudeks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kantakse kulusse.

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

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

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

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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

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

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

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Immateriaalse põhivarana on bilansis kajastatud kaubamärgid ning neid ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Vastav kohustus rendileandjale kajastatakse bilansis kapitalirendikohustisena.

Finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui need finantskulud on otseselt seostatavad konkreetse vara soetamisega. Sel juhul kapitaliseeritakse finantskulud vastavalt kontserni üldiste põhimõtetega laenukulude arvestamise kohta.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

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

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

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osa kapitalist.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad. Vahendatud teenuste tulu (tasu üürnike kommunaalteenuste

eest, muud vahendatavad teenused) ei saldeerita ostetud teenuste kuluga.

Rendiarved esitatakse jooksva kuu ees ette, samas kui vahendatud teenuste tulu arvlemine toimub järgmisel kuul vastavalt tekkeperioodi mõõdetud tarbimisele.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda maksumäära rakendatakse dividendi maksele, 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. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tuletisinstrument

Tuletisinstrument kajastatakse bilansis õiglases väärtuses; positiivse väärtusega lepingud kajastatakse bilansis kirjel "Nõuded ja ettemaksed" ja negatiivse väärtusega lepingud kirjel "Võlad ja ettemaksed". Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud". Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse krediidiasutuste noteeringuid bilansipäeva seisuga.

Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitus

Muud korrigeerimised sisaldavad järgmisi korrigeerimisi:

kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest, kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu müügist, tulu (kulu) tuletisinstrumentidest, kasum (kahjum) valuutakursi liikumistest ja muid korrigeerimisi.

Bilansipäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande kinnitamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsete sündmuste osas, mis on korrigeeriva iseloomuga, korrigeeritakse aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude arvestuspõhimõtteid või väärtusi. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju avaldatakse aastaruande lisades. Bilansipäevajärgsed sündmused, mis võivad oluliselt mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	6 918 073	6 382 033
Kokku raha	6 918 073	6 382 033

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	536 193	536 193	0	
Ostjatelt laekumata arved	536 193	536 193	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 913	20 913	0	4
Muud nõuded	23 202 291	18 921 584	4 280 707	
Laenunõuded	22 576 703	18 914 502	3 662 201	7
Intressinõuded	625 588	7 082	618 506	7
Ettemaksed	16 076	16 076	0	
Tulevaste perioodide kulud	16 076	16 076	0	
Muud nõuded	5 492	5 492	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 780 965	19 500 258	4 280 707	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	798 375	798 375	0	
Ostjatelt laekumata arved	798 375	798 375	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	77 527	77 527	0	4
Muud nõuded	20 339 302	15 802 254	4 537 048	
Laenunõuded	19 610 216	15 538 114	4 072 102	7
Intressinõuded	729 086	264 140	464 946	7
Ettemaksed	11 384	11 384	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 384	11 384	0	
Muud nõuded	17 011	17 011	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 243 599	16 706 551	4 537 048	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	252 536	0	153 905
Käibemaks	20 913	293 616	77 527	180 325
Maamaks	0	5 995	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 913	552 147	77 527	334 278

Vt. ka Lisa 3 ja 11.

Lisa 5 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
11994943	RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	60
11098551	Osaühing Logan Group	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	60
10328368	OÜ Rebosan	Eesti	Kinnisvara haldamine	60	60
10957816	Diarana OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Diarana OÜ	65 932 709	13 523 372	0	79 456 081
OÜ Rebosan	341	22 522	0	22 863
RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ	1 348 846	-802 940	1 300 450	1 846 356
Osaühing Logan Group	0	0	0	0
OÜ Laagna Arendus	720 396	0	-720 396	0
Amiria Vara OÜ	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	68 002 292	12 742 954	580 054	81 325 300

Muud muutused on seotud RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ ja Amiria Vara OÜ ning OÜ Laagna Arendus ühinemisega.

Tütarettevõtete soetusmaksumused seisuga 31.12.2018 olid järgnevad: Diarana OÜ - 9 725; OÜ Rebosan - 13 806; RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ - 4 690; Osaühing Logan Group - 1 369; OÜ Lõuna Park - 0. Kokku summas 29 590 eurot.

Tütarettevõtete soetusmaksumused seisuga 31.12.2017 olid järgnevad: Osaühing Capfield - 9 725; OÜ Rebosan - 13 806; RevalPro Kinnisvaraarendus OÜ - 1 500; Osaühing Logan Group - 1 369; OÜ Laagna Arendus - 1 500; Amiria Vara OÜ - 1 690; OÜ Lõuna Park - 0. Kokku summas 29 590 eurot.

Grupi struktuur lahti kirjutatud tegevusaruandes.

2019. aasta majandusaasta alguses ühinesid kõik Eesti tütarettevõttjad (kokku 7) Diarana OÜ-ga. Ühinemisleping sõlmiti 15.02.2019 ja ühinemine jõustus 27.02.2019. Ühinemise bilansipäev oli 01.10.2018. Pärast ühinemist kuulub Diarana OÜ-le osalus kolmes välismaises tütarettevõtjas.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	1 649 289	559 529	2 208 818
Soetamine	1 441 534	0	1 441 534
Müük müügihinnas või lunastamine	-317 440	-328 796	-646 236
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-17 675	-4 566	-22 241
31.12.2018	2 755 708	226 167	2 981 875
Kajastatud õiglases väärtuses	92 452	0	92 452
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	2 663 256	226 167	2 889 423

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	22 576 703	18 914 502	3 662 201	3-4,25%	EUR,GBP	Nõudmisel;2020	3
Intressinõuded	625 588	7 082	618 506				3
Kokku muud nõuded	23 202 291	18 921 584	4 280 707				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	19 610 216	15 538 114	4 072 102	3-4,25%	EUR,GBP	Nõudmisel;2020	3
Intressinõuded	729 086	264 140	464 946				3
Kokku muud nõuded	20 339 302	15 802 254	4 537 048				

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 527 969	2 527 969
Jääkmaksumus	2 527 969	2 527 969
Ostud ja parendused	35 335	35 335
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 563 304	2 563 304
Jääkmaksumus	2 563 304	2 563 304
Ostud ja parendused	47 286	47 286
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 610 590	2 610 590
Jääkmaksumus	2 610 590	2 610 590

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	160 650 164
Ostud ja parendused	11 105 232
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 059 567
Muud muutused	38 303
31.12.2017	174 853 266
Ostud ja parendused	3 448 129
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	11 217 831
Müügid	-2 385 880
31.12.2018	187 133 346

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 860 915	10 163 019
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 708 911	3 252 455

Vt ka lisa 16.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	12 860 915	10 163 019	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	2 209 796	12 733 798	
1-5 aasta jooksul	0	44 604 763	
Üle 5 aasta	0	25 429 397	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	182 979 405	166 941 560	
Kokku	182 979 405	166 941 560	

Bilansipäeva seisuga on kontserni poolt antud kasutusrendile hooned Tallinnas aadressidel Mustakivi tee 13, Tammsaare tee 62 ja 64, Lootsi 7 ja Mustakivi tee 17 ning Pärnus aadressil Riia 131.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	4 770 243	4 770 243			6%	Eur	Nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	4 770 243	4 770 243					
Pikaajalised laenud							
Laen Nordea Bank AbP	88 415 300	88 415 300	0	0	1 kuu Euribor+riskimarginaal	EUR	28.02.2019
Laen	84 000	0	84 000	0	4,25%	EUR	31.12.2020
Laen	606 737	0	606 737	0	4,25%	EUR	31.12.2020
Laen	133 574	0	133 574	0	4,25%	EUR	31.12.2020
Hoonestusõigus	1 199 045	67 109	1 131 936	0			
Pikaajalised laenud kokku	90 438 656	88 482 409	1 956 247	0			
Laenukohustised kokku	95 208 899	93 252 652	1 956 247	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	732 000	732 000			4,25%	EUR	2018
Laen	420 000	420 000			4%	EUR	2018
Laen	5 769 243	5 769 243			6-9%	EUR	Nõudmisel
Laen	382 565	382 565			10%	EUR	Nõudmisel
Lühiajalised laenud kokku	7 303 808	7 303 808					
Pikaajalised laenud							
Laen	606 914	606 914	0	0	4,25%	EUR	31.12.2020
Laen Nordea Bank AbP	89 889 386	4 154 141	85 735 245	0	1 kuu 1.Euribor	EUR	13.07.2020
Hoonestusõigus	1 277 042	73 924	1 203 118	0			
Laen	133 574	133 574	0	0	4,25%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	91 906 916	4 968 553	86 938 363	0			
Laenukohustised kokku	99 210 724	12 272 361	86 938 363	0			

Kontsern on pantinud Nordea Bank AB (publ) katteks alljärgnevad varad (pandilepingutes sätestatud summad):

Laenu tagamiseks on hüpoteegid kinnistutele aadressidel Mustakivi tee 13 ja Mustakivi tee 17, Tähesaju 6 ja 8, Tallinnas, Riia mnt 129b (endine Metsa 2b), Riia mnt 131 ja Metsa 2a Pärnus ning hüpoteegid hoonestusõigustele Tallinnas aadressidel Lootsi 5, 5b, 7, 7a, 7b, 7c, 7f, 9, 9a, 9b, Paadi 8, 8a, 8b, 10, 12, 12a, 14, 26, Tammsaare tee 62, Tammsaare tee 64 kokku EUR 82 250 000.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	898 534	898 534	0	
Maksuvõlad	552 147	552 147	0	4
Muud võlad	5 669 221	5 669 221	0	
Intressivõlad	5 603 694	5 603 694	0	
Muud viitvõlad	65 527	65 527	0	
Saadud ettemaksed	554 615	554 615	0	
Muud saadud ettemaksed	554 615	554 615	0	
Tuletisinstrument	649 592	649 592	0	13
Muud	82 524	81 228	1 296	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 406 633	8 405 337	1 296	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 296 189	2 296 189	0	
Maksuvõlad	334 278	334 278	0	4
Muud võlad	5 411 551	5 411 551	0	
Intressivõlad	5 300 299	5 300 299	0	
Muud viitvõlad	111 252	111 252	0	
Saadud ettemaksed	511 183	511 183	0	
Muud saadud ettemaksed	511 183	511 183	0	
Tuletisinstrument	785 801	0	785 801	13
Kokku võlad ja ettemaksed	9 339 002	8 553 201	785 801	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	53 512 884	43 551 789
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 378 221	10 887 947
Kokku tingimuslikud kohustised	66 891 105	54 439 736

Lisa 13 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Intressiwap	649 592	785 801
Tuletisinstrumendid kokku	649 592	785 801

Vaata ka Lisa 10.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 557	2 557
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	16 588 692	13 416 224	9
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 588 692	13 416 224	
Kokku müügitulu	16 588 692	13 416 224	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	12 860 915	10 163 019	9
Kommunaal - jms. teenused	3 722 729	3 252 455	
Muud tulud	5 048	750	
Kokku müügitulu	16 588 692	13 416 224	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 146 060	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11 217 831	3 059 567
Muud äritulud	245 478	71 489
Kokku muud äritulud	12 609 369	3 131 056

Vaata ka Lisa 8.

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-672 150	-479 069
Sotsiaalmaksud	-197 431	-162 898
Kokku tööjõukulud	-869 581	-641 967
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	26	19
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	24	19
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	0

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-2 187 676	-1 576 862
Kokku intressikulud	-2 187 676	-1 576 862

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	980 139	585 171
Kokku intressitulud	980 139	585 171

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	222 656	43 216
Muud finantstulud ja -kulud	-13 141	1 158
Tulu (-kulu) tuletisinstrumentidest	136 209	307 192
Dividenditulu	1 011 050	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 356 774	351 566

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Core Holdings Limited
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Guernsey

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	7 897 921	0	8 557 620
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 351 383	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	909	0	3 602	3 862 170
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	4 274 594	763 025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 721 535	0	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja						
Laen	0	0	0	999 000	6-9%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Laen	0	0	0	177	4,25%	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	52	2 516	0	0	4,25%	EUR

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	1 640	0	0	37 400	3-4%	EUR

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	339 300	0	375 062	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	295 535	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	131	101 501	18 282
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	31 025	170 135
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 862	0	0	0

2018. aasta müügid sisaldavad arvestatud intressitulu summas 131 eurot ning ostud sisaldavad arvestatud intressikulu 373 640 eurot ja ostusid 264 057 eurot.

2018. aastal tasaarveldati tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedaste pereliikmete ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtjate laen summas 382 565 eurot.

Juhatuse liikmetele 2018 aasta jooksul tasu ei arvestatud.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Satnam Europe OÜ on heaks kiitnud oma tütarettevõtja Diarana OÜ äritegevuse restruktureerimiskava, mille raames korraldatakse ümber Eesti tütarettevõtjate äritegevus. 2019. aasta majandusaasta alguses ühinesid kõik Eesti tütarettevõtjad (kokku 7) Diarana OÜ-ga. Ühinemisleping sõlmiti 15.02.2019 ja ühinemine jõustus 27.02.2019. Ühinemise bilansipäev oli 01.10.2018. Pärast ühinemist kuulub Diarana OÜ-le osalus kolmes välismaises tütarettevõttas ja kuus Eestis asuvat jaekaubanduskeskust majandavat majandusüksust. 2019. aastal on plaanis ellu viia ka restruktureerimiskava järgmised etapid, mis hõlmavad endast Diarana OÜ-le kuuluvate Eesti jaekaubanduskeskuste (kui majandusüksuste) müüki ning laenu tagastamist Nordea Bank Abp-le.

Eesti Vabariigi valitsuse välja kuulutatud eriolukorra tõttu analüüsis juhatus võimalikku mõju ettevõtte käibe- ning tulevastele rahavoogudele. Juhatus tegeleb jooksvalt COVID-19 tulenevate potentsiaalselt negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused ning viinud kulubaasi miinimumini. COVID-19 viiruse kiire areng ning selle sotsiaalne ja majanduslik mõju Eesti ja kogu maailma majandusele võib põhjustada juhatuse kasutatud arvestushinnangute muutmise vajadust tulevastel aruandeperioodidel. Käesoleva aruande koostamise seisuga ei saa juhatus usaldusväärselt hinnata nende sündmuste mõju. Käesoleva aruande koostamise seisuga täidab Satnam Europe OÜ kõiki oma kohustusi ja seetõttu kasutab jätkuvalt aruande koostamisel tegevuse jätkuvuse printsiipi.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	28 721	3 227
Finantsinvesteeringud	26 502	40 684
Nõuded ja ettemaksed	257 779	697 676
Kokku käibevarad	313 002	741 587
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	29 590	29 590
Nõuded ja ettemaksed	4 412 706	6 025 562
Kokku põhivarad	4 442 296	6 055 152
Kokku varad	4 755 298	6 796 739
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 770 243	6 509 731
Võlad ja ettemaksed	5 216 190	5 099 099
Kokku lühiajalised kohustised	9 986 433	11 608 830
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	9 429 081	9 371 334
Võlad ja ettemaksed	611 072	0
Kokku pikaajalised kohustised	10 040 153	9 371 334
Kokku kohustised	20 026 586	20 980 164
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 557	2 557
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-15 145 790	-14 673 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-128 311	486 800
Kokku omakapital	-15 271 288	-14 183 425
Kokku kohustised ja omakapital	4 755 298	6 796 739

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused tegevuskulud	-40 183	-20 633
Kokku ärikasum (-kahjum)	-40 183	-20 633
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	479 776	479 776
Intressitulud	205 161	251 354
Intressikulud	-727 043	-64 749
Muud finantstulud ja -kulud	-46 022	-158 948
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-128 311	486 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-128 311	486 800

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-40 183	-20 633
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	1 300
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 121	434
Kokku rahavood äritegevusest	-39 062	-18 899
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-1 323	-1 640
Antud laenude tagasimaksed	1 694 516	0
Laekunud intressid	149 276	1
Laekunud dividendid	480 816	480 934
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 323 285	479 295
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	60 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 299 177	-37 400
Makstud dividendid	-959 552	-479 776
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 258 729	-457 176
Kokku rahavood	25 494	3 220
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 227	57
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 494	3 220
Valuutakursside muutuste mõju	0	-50
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 721	3 227

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 557	256	-14 193 263	-14 190 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	486 800	486 800
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-479 775	-479 775
31.12.2017	2 557	256	-14 186 238	-14 183 425
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-29 590	-29 590
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	68 002 292	68 002 292
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	2 557	256	53 786 464	53 789 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-128 311	-128 311
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-959 552	-959 552
31.12.2018	2 557	256	-15 274 101	-15 271 288
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-29 590	-29 590
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	81 325 300	81 325 300
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 557	256	66 021 609	66 024 422

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21 juuli 2020.

OÜ Satnam Europe (registrikood 10965945) 01.01.2018 – 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

Ruben Gornischeff

Juhatuses liige



Ayshea Kaur Harvey

Juhatuses liige



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Satnam Europe OÜ osanikele:

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Satnam Europe OÜ ja tema tütarettevõtjate (edaspidi ka „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, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Grupp kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglaselt väärtuses. Seisuga 31. detsember 2018 on Grupi konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastatud kinnisvarainvesteeringud kogusummas 189,7 miljonit eurot ning 2018 aasta kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest oli 11,2 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kasum sisaldab osa varade õiglase väärtuse muutuse kahjumit summas 1,4 miljonit eurot. Kahjum on seotud kinnisvarainvesteeringuga, mille väärtus 31. detsember 2017 oli 6,9 miljonit eurot. Audiitori otsus 2017 majandusaasta kohta omas märkust, mis oli seotud 6,9 miljoni euroga, kuna me ei saanud piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali õiglase väärtuse kohta antud ajahetkel. Meie poolt teostatud praktiliste auditi protseduuride tulemusena ei olnud meil võimalik järeldada, kui suur osa sellest 1,4 miljoni euro suurusest kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutuse kahjumist oleks tulnud kajastada varasematel perioodidel ja kui palju 2018 majandusaastal. Eelnevast tulenevalt ei ole meil võimalik järeldada, kui palju peaks 2018 aruandeaasta kasum olema suurem ning 31. detsember 2018 seisuga kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasum olema väiksem võrreldes 2018 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatuga.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja 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 rakendatav, 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.

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

Vandeaudiitori 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 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
 - omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole 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 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.

27. juuli 2020

Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

Satnam Europe OÜ (registrikood: 10965945) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	27.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 466 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 424 437
Kokku	66 891 105
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 891 105
Kokku	66 891 105

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 466 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 424 437
Kokku	66 891 105
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 891 105
Kokku	66 891 105

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Core Holdings Limited		Guernsey	2557 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6644060
Faks	+372 6644061
E-posti aadress	info@satnameurope.ee