

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Eastnine Baltics OÜ

registrikood: 12458402

tänavanimi ja number: Tartu mnt 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +3725014743

e-posti aadress: estonia@eastnine.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Eraldised	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	19
Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 17 Intressitulud	20
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Struktuur

Eastnine Baltics OÜ (endise nimega Baltic Cable Holding OÜ, edaspidi: ettevõtja), asutatud 2013. aastal, kuulub Eastnine AB (*publ*) kontserni (endise nimega East Capital Explorer AB). Eastnine on Rootsi kinnisvara ettevõtte, mis on noteeritud Nasdaq Stockholmi börsil. Eastnine'i ärikontseptsioon on maksimeerida riskiga kohandatud aktsionäride tootlust, pakkudes aktsionäridele riskipositsiooni Baltikumi pealinnade kinnisvarainvesteeringute portfellis peamiselt läbi otsese omandiõiguse. Eastnine omab ka muid erakapitali- ja fondiinvesteeringuid Ida-Euroopas, millest eeldatavasti loobutakse lähima paari aasta jooksul.

Turu ülevaade

Baltimaade majandus jätkas 2018. aastal tugeva, üle 3%, SKP kasvuga. Kõigis kolmes riigis oli majanduskasv ajendatud ekspordist, ehitustegevusest, investeeringute taastumisest ning suurenenud tarbimisest, mis tulenes reaalpala kasvust ja töötuse vähenemisest. Inflatsioon, mis oli mõjutatud palgakasvust ning samuti toidu- ja energiahindade kasvust, jäi ligikaudu 2-3% juurde.

Balti kinnisvaraturgudel on kontorihoonete tootlused veidi vähenenud, ligikaudu 6,0-6,75%ⁿⁱ, kuid võrreldes Põhjamaade pealinnadega on siiski märgata olulist erinevust. Tugevast majandusest tingitud püsiv kõrge nõudlus ning madal vakantsus tõstavad keskmist üürihinda. Lähitulevikus viiakse mitmed arendusprojektid lõpule, mis võib lühiajaliselt mõjutada üürihinda, kuid siiani on nõudlus olnud stabiilselt tugev.

2018. aasta jooksul toimunud sündmused

Märtsis 2018 muutus ettevõtja nimi, kus endine nimi Baltic Cable Holding OÜ muudeti Eastnine Baltics OÜ^{ks}.

Jaanuaris laekus East Capital Baltic Property Fund II dividendinõue summas 0,6 mEUR. Lisaks sai ettevõtja East Capital Eastern Europe Small Cap fondi osalise osaluse lunastamisest 2,0 miljonit eurot.

Veebruaris asutati tütarettevõtja Lätis, et soetada Riias, Valdemara 62, asuvad kolm hoonet. Ost viidi läbi ainult omavahendeid kasutades, seetõttu otsustati anda Läti tütarettevõtjale kontsernisisene laen ja teha omakapitali sissemakse kogusummas 29,7 miljonit eurot. Samal kuul jõustus Eastnine Baltics osakapitali vähendamine ja võeti üles kohustus ainuaktsionäri Eastnine AB vastu summas 46,6 miljonit eurot. Ettevõtjale maksti osaliselt tagasi kontsernisisest laenu koos intressidega summas 14,0 miljonit eurot. Veebruaris tehti veel täiendav investeering summas 3,5 miljonit eurot East Capital Baltic Property Fund III fondi ja saadi East Capital Global Frontier Markets fondi osaluse lunastamisest 5,6 miljonit eurot.

Märtsis sai ettevõtja lisaks East Capital Global Frontier Markets fondi osalise osaluse lunastamisest 3 miljonit eurot ja nõustus müüma enamuse oma osalusest East Capital Eastern Europe Small Cap fondist hinnaga 12,1 miljonit eurot.

Aprillis müüdi kogu allesjäänud osalus hinnaga 3,7 miljonit eurot East Capital Global Frontier Markets fondis.

Aruandeaastal (2017: alates detsembrist) töötas ettevõttes 1 juhatuse liige (2017: sama), kellele on 2018. aastal arvestatud tasu koos sotsiaalmaksudega summas 184 tuhat eurot (2017: 5 tuhat eurot).

Novembris 2018 leidis ettevõtjas aset muutus juhatuse liikmete hulgas, kus üks juhatuse liige kutsuti tagasi ja valiti asemele uus.

Finantssuhtarvud

	2018	2017
ROA	3,1%	7,0%
ROE	3,6%	7,1%
Omakapitali osatähtsus	68,3%	100,0%
Võlakordaja	31,7	0,00
Maksevõime kordaja	0,8	3 457,2

ROA (puhaskasum / varad kokku (keskmised)) * 100%

ROE (puhaskasum / omakapital (keskmised)) * 100%

Omakapitali osatähtsus (omakapital / bilansimaht) * 100%

Võlakordaja (kohustised / bilansimaht)

Maksevõime kordaja (käibevara / lühiajalised kohustised)

Sündmused pärast aruandekuupäeva 2019. aastal

Veebruaris otsustati soetada Leedus, Vilniuses, Saltoniskiu 7 asuvad kolm hoonet kogusummas 128,3 miljonit eurot. Ostu esimese etapi finantseerimiseks otsustati anda Leedu tütarettevõtjale kontsernisest laenu summas 26,1 miljonit eurot ja teha omakapitali sissemakse kogusummas 6,5 miljon eurot. Ostu teine etapp viiakse läbi teises või kolmandas kvartalis 2019 ja kolmas esimeses kvartalis 2020. Ostu lõplikeks finantseerijateks saab olema pankade sündikaat kohalikul tasemel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 758	26 693	
Finantsinvesteeringud	0	31 439	2
Nõuded ja ettemaksed	17	640	3
Kokku käibevarad	37 775	58 772	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	30 639	23 160	5, 6
Finantsinvesteeringud	43 986	37 064	7
Nõuded ja ettemaksed	34 560	23 474	3
Kokku põhivarad	109 185	83 698	
Kokku varad	146 960	142 470	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	46 601	17	8
Eraldised	50	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	46 651	17	
Kokku kohustised	46 651	17	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	46 580	11
Kohustuslik reservkapital	1 600	1 600	11
Muud reservid	51 870	51 864	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 409	34 451	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 427	7 958	10
Kokku omakapital	100 309	142 453	
Kokku kohustised ja omakapital	146 960	142 470	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	61	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-86	-101	13
Tööjõukulud	-184	-5	14
Ärikasum (kahjum)	-209	-106	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 524	5 088	15
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 737	1 782	16
Intressitulud	1 528	1 200	
Muud finantstulud ja -kulud	-153	-6	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 427	7 958	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 427	7 958	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-209	-106	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	62	6	
Kokku rahavood äritegevusest	-164	-100	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 955	0	5, 6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 451	0	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	28 427	1 312	2
Antud laenud	-23 770	-23 100	3
Antud laenude tagasimaksed	13 944	692	3
Laekunud intressid	268	1	3
Laekunud dividendid	1 919	8 677	3, 16
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-333	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 516	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 382	-10 235	
Kokku rahavood	11 218	-10 335	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 693	37 034	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 218	-10 335	
Valuutakursside muutuste mõju	-153	-6	18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 758	26 693	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3	46 577	0	0	36 051	82 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	7 958	7 958
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	51 864	0	51 864
Muutused reservides	0	0	1 600	0	-1 600	0
Muud muutused omakapitalis	46 577	-46 577	0	0	0	0
31.12.2017	46 580	0	1 600	51 864	42 409	142 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 427	4 427
Muutused reservides	0	0	0	6	0	6
Muud muutused omakapitalis	-46 577	0	0	0	0	-46 577
31.12.2018	3	0	1 600	51 870	46 836	100 309

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisades 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eastnine Baltics OÜ (edaspidi: ettevõtja) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui pole märgitud teisiti.

Ettevõtja ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna tema osadest 100% kuulub Euroopa Liidus registreeritud emaettevõtjale, kes oma asukohamaa seaduste kohaselt on kohustatud koostama ning avalikustama kontserni konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande.

Finantsvarad

Ettevõtja finantsvaradena kajastatakse järgnevaid varasid:

- (a) raha;
- (b) finantsinvesteeringud;
- (c) nõuded ja ettemaksed;
- (d) investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Juhul kui soetatud finantsvara eest tasutakse kohe rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks makstud rahasumma nominaalväärtust. Juhul kui tasumine toimub alles teatud pikema ajaperioodi möödudes, loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva tasu nüüdisväärtust. Juhul kui tasumine toimub lühiajalise viivitusega, ei erine tasu nüüdisväärtus üldjuhul oluliselt tema nominaalväärtusest ning sellisel juhul võib soetusmaksumuseks lugeda saadaoleva tasu nominaalväärtust.

Finantsvarad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksete ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalike allahindlustega. Kirjeldatud algse soetusmaksumuse korrigeerimised viiakse läbi ainult juhul, kui need on asjakohased. Juhul, kui finantsinstrument makstakse tagasi ühes osas, tema soetusmaksumus on võrdne tema lunastus- või realiseerimismaksumusega ning tema laekumine on tõenäoline, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

Korrigeeritud soetusmaksumus leitakse kasutades finantsinstrumendi sisemist intressimäära. Sisemine intressimäär on selline intressimäär, mida rakendades finantsinstrumendist tulenevad tulevikurahavood diskonteeruvad instrumendi bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel tuleb arvesse võtta ka kõiki antud finantsvaraga seoses makstavaid või saadavaid tehingutasusid. Juhul kui tehingutasude mõju sisemise intressimäära arvestusele on ebaoluline, kajastatakse need lähtudes olulisuse printsiibist kuluna nende toimumise momendil või lineaarselt kuluna instrumendi lõpptähtajani jäänud perioodi jooksul.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma aruandekuupäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsinvesteeringute ning investeeringute tütar- ja sidusettevõtjatesse edasine kajastamine toimub õiglaselt väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Õiglaselt väärtuses kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsvara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsvara eemaldatakse ettevõtja bilansist siis, kui ettevõtja kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruande koostamisel on lähtutud kaudsest meetodist.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtja arvestus- ja esitusvaluutaks on euro; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Vt täpsemalt sektsioonist "Finantsvarad".

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtjaid, mille üle emaettevõtja omab valitsevat mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline omama valitsevat mõju tütarettevõtja tegevus- või finantspoliitikat.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Vt lisainformatsiooni sektsioonist "Finantsvarad".

Tütar- ja sidusettevõtjate müük

Tütar- või sidusettevõtja müügil kajastatakse vahe tütar- või sidusettevõtja bilansilise maksumuse ja saadava tasu vahel kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Juhul kui müüakse mingi osa tütar- või sidusettevõtjast, mille tulemusena kaotatakse valitsev mõju tütarettevõtjas või oluline mõju sidusettevõtjas, säilitades mingi osaluse (st osalust tütarettevõtjas vähendatakse nii, et sellest saab finantsinvesteering või sidusettevõtja, või osalust sidusettevõtjas vähendatakse nii, et sellest saab finantsinvesteering), siis võetakse allesjääv osalus arvele selle õiglases väärtuses, kui seda on võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega (vastasel korral loetakse allesjääva investeeringu bilansiline maksumus uueks soetusmaksumuseks). Vahe allesjääva osaluse õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitul sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtjal lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustise summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on aruandekuupäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. Eraldisega seotud kulu kajastatakse perioodi kasumiaruandes.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Juhul kui intressitulu laekumine ei ole tõenäoline, kajastatakse tulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Kulud kajastatakse, kui ettevõtjal on tekkinud kohustis vastava kulu osas ja/või kui ettevõtja on saanud kaupu või teenuseid.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

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. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtjatel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid;
- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi pärast aruandekuupäeva toimunud sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Fondiosakud		
31.12.2016	0	0	
Soetamine	32 319	32 319	
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 312	-1 312	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	432	432	16
31.12.2017	31 439	31 439	
Kajastatud õiglasest väärtuses	31 439	31 439	
Müük müügihinnas või lunastamine	-28 426	-28 426	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 013	-3 013	16
31.12.2018	0	0	

2018. aasta jooksul fondiosakuid juurde ei soetatud (2017: 32 319 tuhat eurot, millest 31 303 tuhande euro suurune osa saadi laenu ja intresside tagasimaksena endiselt emattevõtjalt Humarito Limited. Ülejäänud 1 016 tuhande euro suurune osa saadi kapitali mitterahalise väljamaksena tütarettevõtjalt Humarito Limited).

2018. aastal lunastati fondiosakuid väärtuses 28 426 tuhat eurot (2017: 1 312 tuhat eurot). Tehinguga teeniti 3 038 tuhat eurot kahjumit (2017: 43 tuhat eurot kasumit).

31.12.2018 seisuga teostati fondiosakute ümberhindlus õiglasesse väärtusesse ning selle tulemusena kajastati 25 tuhande euro suurune kasum (31.12.2017: 389 tuhat eurot kasum).

Kõik tehingud fondiosakutega on toimunud turutingimustel ning ettevõtja ei oma fondide äriliste- ja finantsotsuste tegemisel olulist mõju ning seega ei kajastata nendega seotud tehinguid seotud osapoolte lisas.

Vt ka lisa 16.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7	7	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10	0	0	4
Laenunõue seotud osapoolte vastu	33 097	0	33 097	0	19
Intressinõue seotud osapoolte vastu	1 463	0	1 463	0	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 577	17	34 560	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	640	640	0	0	
Dividendinõuded	640	640	0	0	
Laenunõue seotud osapoolte vastu	23 100	0	23 100	0	19
Intressinõue seotud osapoolte vastu	374	0	374	0	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 114	640	23 474	0	

2017. aastal andis ettevõtja Eastnine gruppi kuuluvale ettevõtjale Vertas UAB (endise nimega Kendrita UAB) pikaajalist laenu summas 23 100 tuhat eurot, millest 2018. aastal maksti tagasi laenunõuet 13 744 tuhat eurot ja intressinõuet 256 tuhat eurot ning ülejäänud laenu- ja intressinõue vastavalt summades 9 356 tuhat eurot ja 171 tuhat eurot võeti üle tütarettevõtja Eastnine Lithuania UAB poolt, millest 171 tuhat eurot klassifitseeriti laenunõudeks. Aruandeaastal on arvestatud Vertas UAB laenult intressi summas 53 tuhat eurot (2017: 374 tuhat eurot) ja Eastnine Lithuania UAB laenult 458 tuhat eurot. Vt ka lisa 19.

2018. aastal andis ettevõtja tütarettevõtjale Eastnine Latvia SIA pikaajalist laenu summas 23 770 tuhat eurot, millest maksti tagasi aruandeaasta jooksul 200 tuhat eurot. Aruandeaastal on arvestatud laenult intressi summas 1 013 tuhat eurot, millest on tasutud 8 tuhat eurot. Vt ka lisa 19.

East Capital Baltic Property Fund II fondiosakute omanikuna on ettevõtjal 31.12.2017 seisuga dividendinõue summas 640 tuhat eurot (31.12.2016: 0 eurot). Dividendid laekusid 2018. aasta jaanuaris. Vt ka lisa 16.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	1	0	0
Sotsiaalmaks	0	3	0	0
Ettemaksukonto jääk	10		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10	4	0	0

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	30 639	23 160	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	30 639	23 160	

31.12.2018 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2017: 100%) tütarettevõtjas Eastnine Lithuania UAB (endise nimega Portarera UAB). Osalus saadi endiselt tütarettevõtjalt Humarito Limited sissemakstud kapitali mitterahalise väljamaksena. Esmasel kajastamisel võeti investeering tütarettevõtjasse arvele soetusmaksumuses 18 739 tuhat eurot. 31.12.2018 seisuga on hinnatud investeering õiglasesse väärtusesse summas 24 525 tuhat eurot (31.12.2017: 23 160 tuhat eurot) ning kajastati 1 365 tuhande euro suurune kasum (31.12.2017: 4 421 tuhat eurot). Vt ka lisa 15.

31.12.2018 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2017: 0%) tütarettevõtjas Eastnine Latvia SIA, mis asutati jaanuaris 2018 ja teostati kapitali sissemakse 3 tuhat eurot. Veebruaris 2018 kiitis ettevõtja heaks oma Läti tütarettevõtjale lisa kapitali sissemakse kogusummas 5 952 tuhat eurot, et finantseerida Alojas kinnisvara omandamist Riias. 31.12.2018 seisuga on hinnatud investeering õiglasesse väärtusesse summas 6 114 tuhat eurot ning kajastati 159 tuhande euro suurune kasum. Vt ka lisa 15.

Tütarettevõtja õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud tütarettevõtja ja tema tütarettevõtjate omakapital 31.12.2018 seisuga. Tütarettevõtja ja tema tütarettevõtjate puhul on tegemist kinnisvarahaldusega tegelevate ettevõtetega, milles muud tegevused puuduvad. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mistõttu peegeldab omakapital olulises osas õiglaselt tütarettevõtja õiglast väärtust. Vt ka lisad 6 ja 15.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
303301168	Eastnine Lithuania UAB	Leedu	Valdusettevõtte tegevus	100	100
40203119249	Eastnine Latvia SIA	Läti	Valdusettevõtte tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Muud muutused	31.12.2018
Eastnine Lithuania UAB	23 160	0	0	0	1 365	24 525
Eastnine Latvia SIA	0	5 955	0	0	159	6 114
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	23 160	5 955	0	0	1 524	30 639

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Eastnine Lithuania UAB	100	15.12.2017	18 739
Eastnine Latvia SIA	100	12.01.2018	5 955

31.12.2018 seisuga on ettevõtjal 100% osalus (31.12.2017: 100%) tütarettevõtjas Eastnine Lithuania UAB (endise nimega Portarera UAB). Vt ka lisa 5.

31.12.2018 seisuga kuulub ettevõtjale 100% osalus (31.12.2017: 0%) tütarettevõttes Eastnine Latvia SIA, mis asutati jaanuaris 2018 ja teostati kapitali sissemaks 3 tuhat eurot. Vt ka lisa 5.

Tütarettevõtja õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud tütarettevõtja ja tema tütarettevõtjate omakapital 31.12.2018 seisuga. Tütarettevõtja ja tema tütarettevõtjate puhul on tegemist kinnisvarahaldusega tegelevate ettevõtetega, milles muud tegevused puuduvad. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mistõttu peegeldab omakapital olulises osas õiglaselt tütarettevõtja õiglast väärtust. Vt ka lisad 5 ja 15.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Fondiosakud		
31.12.2016	0	0	
Soetamine	36 354	36 354	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	710	710	16
31.12.2017	37 064	37 064	
Kajastatud õiglases väärtuses	37 064	37 064	
		Kokku	Lisa nr
	Fondiosakud		
31.12.2017	37 064	37 064	
Soetamine	3 451	3 451	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 471	3 471	16
31.12.2018	43 986	43 986	

2018. aasta jooksul soetati fondiosakuid kokku summas 3 451 tuhat eurot (2017: 36 354 tuhat eurot, millest 15 456 tuhande euro suurune osa saadi laenu ja intresside tagasimaksena endiselt emaettevõtjalt Humarito Limited. Ülejäänud 20 898 tuhande euro suurune osa saadi kapitali mitterahalise väljamaksena tütarettevõtjalt Humarito Limited).

31.12.2018 seisuga teostati fondiosakute ümberhindlus õiglasesse väärtusesse ning selle tulemusena kajastati 3 471 tuhande euro suurune kasum (31.12.2017: 710 tuhande eurone kasum).

Kõik tehingud fondiosakutega on toimunud turutingimustel ning ettevõtja ei oma fondide äriliste- ja finantsotsuste tegemisel olulist mõju ning seega ei kajastata nendega seotud tehinguid seotud osapoolte lisas.

Vt ka lisa 16.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2	2	0	0	
Võlad töövõtjatele	6	6	0	0	
Maksuvõlad	4	4	0	0	4
Muud võlad	10	10	0	0	
Muud viitvõlad	10	10	0	0	
Võlad seotud osapooltele	46 579	46 579	0	0	19
Kokku võlad ja ettemaksed	46 601	46 601	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3	3	0	0	
Võlad töövõtjatele	5	5	0	0	
Muud võlad	9	9	0	0	
Muud viitvõlad	9	9	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17	17	0	0	

31.12.2018 seisuga muud viitvõlad summas 10 tuhat eurot (31.12.2017: 9 tuhat eurot) sisaldavad raamatupidamis- ja auditeerimiskulusid.

31.12.2018 seisuga võlad seotud osapooltele summas 46 579 tuhat eurot, millest 46 578 tuhat eurot on osakapitali vähendamisest tekkinud kohustis ainuaktsionäri Eastnine AB ees ning 1 tuhat eurot on võlgnevus juhatuse liikme ees. Vt ka lisa 19.

Lisa 9 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2017
Eraldised	807	-685	-122	0	0
Kokku eraldised	807	-685	-122	0	0
Sealhulgas:					
Lühiajalised	807	-685	-122	0	0
Muud eraldised	807	-685	-122	0	0
	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2018
Eraldised	0	50	0	0	50
Kokku eraldised	0	50	0	0	50
Sealhulgas:					
Lühiajalised	0	50	0	0	50
Muud eraldised	0	50	0	0	50

31.12.2018 kajastatakse eraldisena tulemspõhist juhatuse liikme tasu, mis makstakse välja peale majandusaasta lõppu vastavalt saavutatud tulemustele.

31.12.2016 seisuga moodustati eraldis summas 807 tuhat eurot, mis oli seotud endise tütarettevõtja Starman AS-i müügitehinguga. Tehinguga seotud lõplik arveldamine toimus mais 2017, mil moodustatud eraldisest realiseerus 122 tuhande euro suurune kohustis. Realiseerumata 685 tuhande eurone kohustis kajastati 2017. aastal kasumina müügist, kuna tehing oli lõpule viidud.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 367	8 482
Kokku tingimuslikud kohustised	9 367	8 482

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 on 46 836 tuhat eurot (31.12.2017: 42 409 tuhat eurot). Maksimalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2018 on 9 367 tuhat eurot (31.12.2017: 8 482 tuhat eurot). Seega on seisuga 31.12.2018 võimalik dividendidena välja maksta 37 469 tuhat eurot (31.12.2017: 33 927 tuhat eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 11 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3	46 580
Osade arv (tk)	1	1

31.12.2018 seisuga koosneb ettevõtja osakapital ühest osast nimiväärtusega 3 tuhat eurot (31.12.2017: 46 580 tuhat eurot).

2018. aasta veebruaris osakapitali vähendamiseks võeti üles kohustusliku ainuaktsionäri Eastnine AB ees summas 46 578 tuhat eurot (2017. aasta mais toimunud fondi emissiooni tulemusena suurendati ettevõtja osakapitali ülekursi arvelt 46 577 tuhande euro võrra).

2018. aastal kanti jaotamata kasumist kohustuslikku reservkapitali 0 eurot (2017: 1 600 tuhat eurot vastavalt ettevõtja põhikirjale 2016. aasta kasumist).

Vabatahtlik reservkapital koosneb 2017. aasta detsembris ainuosaniku Eastnine AB poolt tehtud mitterahalisest sissemaksest ettevõtjasse.

2018. aasta detsembris moodustatud muudes reservides kajastatakse juhatuse liikme optsiooni.

2018. aastal kinnitas Eastnine AB aktsionäride koosolek Eastnine grupi töötajate pikaajalise motivatsioonisüsteemi LTIP 2018. Selle eesmärgiks on seada töötajate tulemuspalk sõltuvusse ettevõtte pikaajaliste eesmärkide täitmisega. LTIP 2018 programmi osas on täpsem detailne informatsioon leitav emaettevõtja Eastnine AB 2018. majandusaasta aruandest (<https://www.eastnine.com/afw/files/press/eastnine/201903216278-1.pdf>). Seisuga 31.12.2018 on ettevõtja töötajale tehtud eraldi summas 6 tuhat eurot.

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Juhtimistasu	61	0	19
Kokku muud äritulud	61	0	

2018. aastal alustas ettevõtja juhtimisteenuste osutamist tütar-ettevõtja Eastnine Latvia SIA tütar-ettevõtjatele Lätis.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	1	0
Raamatupidamisteenus	31	21
Transpordi- ja lähetuskulud	25	0
Muud konsultatsiooniteenused	18	19
Õigusabiteenus	4	56
Pangateenustasud	3	2
Sidekulud	2	0
Tölketeenus	1	3
Turunduskulud	1	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	86	101

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	140	4
Sotsiaalmaksud	44	1
Kokku tööjõukulud	184	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Ettevõtjal on üks töötaja alates detsembrist 2017.

Lisa 15 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 524	5 088
Kasum (kahjum) ümberhindlusest	1 524	4 352
Kasum (kahjum) müügist	0	736
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 524	5 088

2018. aastal kajastatud kasum ümberhindlusest summas 1 524 tuhat eurot (2017: 4 352 tuhat eurot) moodustub Eastnine Lithuania UAB osade õiglase väärtuse kasvust summas 1 365 tuhat eurot (2017: 4 421 tuhat eurot) ja Eastnine Latvia SIA osade õiglase väärtuse kasvust summas 159 tuhat eurot (2017: 0 eurot) ning Humarito Limited osade õiglase väärtuse langusest summas 0 eurot (2017: 69 tuhat eurot) Vt ka lisa 5 ja 6.

2018. aastal kasumit müügist ei olnud. 2017. aasta kasum müügist summas 736 tuhat eurot tuleneb endise tütarettevõtja Starman AS-i müügiga seotud tehingukulude vähendamisest. 31.12.2016 seisuga kajastati eraldi summas 807 tuhat eurot, millest realiseerus 122 tuhande eurone kohustis. Kasutamata jäänud eraldi summas 685 tuhat eurot on realiseerumata kohustis ning kajastatakse aruandeperioodi kasumis. Kasumist 51 tuhande euro suurune osa on 2016. aastal Starman AS-i müügitehinguga seotud kulu, mis 2017. aastal ettevõtjale tagastati. Vt ka lisa 9.

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	3 496	1 099
Kasum (kahjum) fondiosakute müügist	-3 038	43
Dividenditulu	1 279	640
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 737	1 782

Lisa 17 Intressitulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	4	1
Intressitulu laenudelt	1 524	1 199
Kokku intressitulud	1 528	1 200

2018. aasta intressitulu laenudelt summas 1 524 tuhat eurot moodustub Vertas UAB-le antud laenu intressidest summas 53 tuhat eurot ja tütarettevõtjatele Eastnine Lithuania UAB ja Eastnine Latvia SIA antud laenu intressidest vastavalt summas 458 tuhat eurot ja 1 013 tuhat eurot (2017: 1 199 tuhat eurot moodustub endisele emaettevõtjale Humarito Limited antud laenu intressidest summas 824 tuhat eurot ning Vertas UAB-le antud laenu intressidest summas 374 tuhat eurot). Vt ka lisa 19.

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-153	-6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-153	-6

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eastnine AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi Kuningriik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Eastnine AB
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi Kuningriik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	46 578	0	0
Tütarettevõtjad	34 560	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7	0	23 474	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1	0	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Eastnine Latvia SIA	23 770	200	5%	EUR	28.02.2023
Eastnine Lithuania UAB	9 527	0	5.25%	EUR	30.06.2022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Vertas UAB	23 100	23 100	2.75%	EUR	30.06.2022

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Humarito Limited	0	46 581	2%	EUR	12.12.2017
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Vertas UAB	23 100	0	2,75%	EUR	30.06.2022

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	60 455	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	184	5

31.12.2018 seisuga nõue samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatele moodustub tütarettevõtja Eastnine Latvia SIA tütarettevõtjate tasumata juhtimistasude arvestest summas 7 tuhat eurot (31.12.2017: laenu- ja intressinõudest Vertas UAB vastu, vastavalt 23 100 tuhat eurot ja 374 tuhat eurot. Ettevõtja omab kaudselt 100% osalust Vertas UAB-s, kuna viimane on Eastnine Lithuania UAB tütarettevõtja).

31.12.2018 seisuga nõue tütarettevõtjale moodustub tütarettevõtja Eastnine Latvia SIA laenu- ja intressinõudest summas 23 570 tuhat eurot ja intressinõudest 1 005 tuhat eurot ning tütarettevõtja Eastnine Lithuania UAB laenu- ja intressinõudest summas 9 527 tuhat eurot ja intressinõudest 458 tuhat eurot. (31.12.2017: 0 eurot).

Vt ka lisad 3 ja 17.

31.12.2018 seisuga kohustised emettevõtjale moodustub emettevõtja Eastnine AB`le tekkinud kohustis osakapitali vähendamisest summas 46 578 eurot (31.12.2017: 0 eurot). Vt ka lisa 8.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2019

Eastnine Baltics OÜ (registrikood: 12458402) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS ŠOKMAN	Management board member	30.04.2019
ERIC GUSTAF STRANDBERG STADLER	Management board member	30.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Eastnine Baltics OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Eastnine Baltics OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 arvamusale.

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

03.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Eastnine Baltics OÜ (registrikood: 12458402) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	03.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 427
Kokku	46 836
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 836
Kokku	46 836

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+46 850588523
E-posti aadress	estonia@eastnine.com