

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Vienibas Gatve Investments OÜ

**registrikood:** 12897840

**tänavatalu nimi,** Narva mnt 63/2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10152

**telefon:** +372 6103000

**e-posti aadress:** Tanel.Talme@compensalife.ee

## Sisukord

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>                 | <b>4</b>  |
| Bilanss                                             | 4         |
| Kasumiaruanne                                       | 5         |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                  | 6         |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                           | 6         |
| Lisa 2 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 7         |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad             | 7         |
| Lisa 4 Laenukohustised                              | 8         |
| Lisa 5 Tööjõukulud                                  | 8         |
| Lisa 6 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt            | 8         |
| Lisa 7 Intressikulud                                | 9         |
| Lisa 8 Seotud osapooled                             | 9         |
| <b>Aruande allkirjad</b>                            | <b>10</b> |
| <b>Vandeaudiitori aruanne</b>                       | <b>11</b> |

## Tegevusaruanne

Vienibas Gatve Investments OÜ (edaspidi: ettevõtte) on 18.08.2015 aastal asutatud ettevõtte, mis kuulub 100% Compensa Life Vienna Insurance Group SE'le.

2015. aastal omandas ettevõtte Lätis registreeritud äriühingu Vienibas Gatve Properties SIA, mis omab ja haldab büroohoonet Riias. 2016. aastal ettevõtte uusi investeeringuid ei teinud. 2017. aastal jätkab ettevõtte turu jälgimist võimalike uute kinnisvarainvesteeringute tegemiseks.

Aruandeperioodil ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 4 455            | 5 297            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 455</b>     | <b>5 297</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 2 999 597        | 2 918 833        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 999 597</b> | <b>2 918 833</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 004 052</b> | <b>2 924 130</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 153 464          | 87 642           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>153 464</b>   | <b>87 642</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 705 000        | 2 705 000        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 705 000</b> | <b>2 705 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 858 464</b> | <b>2 792 642</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 000            | 3 000            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 300              | 0                |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 128 188          | 0                |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 100           | 128 488          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>145 588</b>   | <b>131 488</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 004 052</b> | <b>2 924 130</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -843          | -3             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-843</b>   | <b>-3</b>      |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 80 765        | 216 133        | 6       |
| Intressikulud                               | -65 822       | -87 642        | 7       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>14 100</b> | <b>128 488</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>14 100</b> | <b>128 488</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Vienibas Gatve Investment OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Käesolev aruanne ei ole koostatud konsolideeritud aruandena, kuna vastavalt raamatupidamisseaduse §29 lg 1 järgi ei pea konsolideeritud aruannet esitama kui äriühing, kelle aktsiate või osadega esindatud häälest vähemalt 90% kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. Vienibas Gatve Investment OÜ kuulub 100% Compensa Life Vienna Insurance Group SE-le, kes on kohustatud esitama konsolideeritud aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, kelle üle ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtte on kontrolli all, kui ettevõtte on otseselt või kaudselt võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat sooviga tütarettevõtte tegevusest kasu saada. Aruanded sisaldavad tütarettevõtte andmeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Tütarettevõtte kajastatakse käesolevas aruandes finantsinvesteeringuna ostumeetodil - osaluse omandamisel võetakse see arvele soetusmaksumuses. Soetusmaksumus jagatakse omandatud varade, kohustuste ja ja tinglike kohustuste õiglasele väärtusele (netovara). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena (on soetushinna üks komponent ja eraldi reana ei näidata).

Edaspidi näitatakse kõik kapitaliosalusel meetodil arvestatud muudatused (firmaväärtuse amortisatsioon, muudatused omakapitalis jne) finantstulu või -kuluna tütarettevõtja osadelt.

### Finantskohustised

Kõiki finantskohustusi (võlad hankijatele, muud lühi- ja pikaajalised kohustused, saadud laenud) võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses ja kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Kulud

Kasumiaruande kirjel Tegevuskulud on kajastatud, ettevõtte üldjuhtimise, raamatupidamise, infotehnoloogiaga seotud kulud.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit Eestis ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

|                                                           | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 2 999 597        | 2 918 833        | 3       |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>2 999 597</b> | <b>2 918 833</b> |         |

Tütarettevõttena kajastatakse Vienibas Gatve Propertis SIA omandatud aktsiaid. Tütarettevõttest kuulub Ettevõttele 100%. Tütarettevõtte soetati 02.09.2015.

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                               |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus        | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                               |            |                   | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
| 40103274279                                            | Vienibas Gatve Properties SIA | Läti       | Kinnisvara haldus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                  |            |          |            |                                        |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------|----------|------------|----------------------------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2016       | Omandamine | Müük     | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2017       |
| Kinnisvara haldus                                                     | 2 918 833        | 0          | 0        | 0          | 80 764                                 | 2 999 597        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 918 833</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>80 764</b>                          | <b>2 999 597</b> |

02.09.2015 soetati ettevõtte Vienibas Gatve Properties SIA, mis asub Läti Vabariigis. Ettevõtte omab ning haldab ärikinnsvara. Ettevõtte soetusmaksumus oli 2 702 700 eurot, millest soetusmaksumus oli 2,7 miljonit ja soetamisega seotud kulud 2 700 eurot. Äriühenduse edasine kajastamine toimub kapitaliosalus meetodil. Soetamise hetkel oli ettevõtte õiglane väärtus 2 589 143 eurot ning tekkinud firmaväärtus 113 557 eurot. Firmaväärtus amortiseeritakse 10 aasta jooksul.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                           | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajaline laen          | 2 705 000  | 0                                 | 2 705 000           | 0           | 2,4          | euro        | 2020        | 8       |
| Pikaajalised laenud kokku | 2 705 000  |                                   | 2 705 000           |             |              |             |             |         |
| Laenukohustised kokku     | 2 705 000  |                                   | 2 705 000           |             |              |             |             |         |
|                           |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
|                           | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajaline laen          | 2 705 000  | 0                                 | 2 705 000           | 0           | 2,4          | euro        | 2020        | 8       |
| Pikaajalised laenud kokku | 2 705 000  | 0                                 | 2 705 000           | 0           |              |             |             |         |
| Laenukohustised kokku     | 2 705 000  | 0                                 | 2 705 000           | 0           |              |             |             |         |

Laen emattevõttelt Compensa Life Vienna Insurance Group OÜ.

Laenu summa 2 705 000 eurot. Laen antud tütarettevõtte soetamiseks. Laenu pikkus 5 aastat. Laenu intress 2,40% aastas. Laenu tagatiseks on kinnisvara.

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                     | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------------------------|------|------|
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale      | 2    | 2    |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:     |      |      |
| Juridilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 2    | 2    |

## Lisa 6 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

|                                                                      | 2017          | 2016           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt</b> | <b>80 765</b> | <b>216 133</b> |
| Firmaväärtuse amortisatsioon 10%                                     | -11 355       | -15 141        |
| Kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus õiglasesse väärtusse            | 0             | 161 000        |
| Muutused omakapitalis                                                | 92 120        | 70 274         |
| <b>Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt</b>                       | <b>80 765</b> | <b>216 133</b> |

## Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|----------------------------|----------------|----------------|---------|
| Intressikulu laenudelt     | -65 822        | -87 642        | 8       |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-65 822</b> | <b>-87 642</b> |         |

Laen emaettevõttelt Compensa Life Vienna Insurance Group OÜ.

Laenu summa 2 705 000 eurot. Laen antud tütarettevõtte soetamiseks. Laenu pikkus on 5 aastat ja intress 2,40% aastas. Laenu tagatiseks on kinnisvara

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Compensa Life Vienna Insurance Group SE |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik                          |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Vienna Insurance Group AG               |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Austria                                 |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
|              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja | 0          | 2 858 464  | 0          | 2 792 642  |

| 2017             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja     |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Pikaajaline laen | 0            | 0                          | 0             | 0                           | 2,4          | euro        | 2020        |

| 2016             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja     |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Pikaajaline laen | 0            | 0                          | 2 705 000     | 0                           | 2,4          | euro        | 2020        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

**Vienibas Gatve Investments OÜ (registrikood: 12897840) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TANEL TALME        | Juhatuse liige     | 29.06.2018           |
| OLGA REZNIK        | Juhatuse liige     | 29.06.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vienibas Gatve Investments OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Vienibas Gatve Investments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Vienibas Gatve Investments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemustkooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aime Terasmaa

Vandeaudiitori number 381

Audiitorbüroo Fibroin OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 131

Peetri tn 57-1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51009

29.06.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

Vienibas Gatve Investments OÜ (registrikood: 12897840) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIME TERASMAA      | Vandeaudiitor      | 29.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 128 188        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 100         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>142 288</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 142 288        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>142 288</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 128 188        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 100         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>142 288</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 142 288        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>142 288</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                                         | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta    |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>Compensa Life<br/>Vienna Insurance<br/>Group SE</b> | <b>10055769</b>                           | <b>Eesti</b>      | <b>3000 EUR<br/>(Lihtomand)</b> |

## Sidevahendid

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| Liik                   | Sisu                               |
| <b>Telefon</b>         | <b>+372 6103000</b>                |
| <b>E-posti aadress</b> | <b>Tanel.Talme@compensalife.ee</b> |