

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus

registrikood: 10131720

tänavatalu nimi, Kohtu tn 1

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihnumber: 93819

telefon: +372 4524357

faks: +372 4524355

e-posti aadress: info@lihtnelaen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Varud	15
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Muud nõuded	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 10 Laenukohustised	19
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 12 Muud võlad	20
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 14 Aktsiakapital	21
Lisa 15 Müügitulu	22
Lisa 16 Muud äritulud	23
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	23
Lisa 18 Turustuskulud	24
Lisa 19 Üldhalduskulud	24
Lisa 20 Tööjõukulud	24
Lisa 21 Muud ärikulud	25
Lisa 22 Seotud osapooled	25
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	26
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeauditori aruanne	32

Tegevusaruanne

AS Holostovi Kinnisvarahaldus juhatus on koostanud konsolideeritud majandusaasta aruande.

Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted tegutsevad erinevatel tegevusaladel, sellest annab ülevaate alljärgnev tabel 1 (täpsem informatsioon müügitulu kohta aruande lisades):

Tabel 1. Konsolideerimisgrupi ettevõtete tegevusalad

Ettevõtte	Tegevusala
AS Holostovi Kinnisvarahaldus	Enda- või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Kompakt Kinnisvara OÜ Peetri Keskus OÜ Peetri Kvartal OÜ Kompakt Varahaldus OÜ Raekoja 10 OÜ Varamaad Kinnisvara OÜ Aquatal	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused
OÜ Kompakt Maadehaldus	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Kompakt Capital OÜ Kompakt Haldus OÜ Muratsi Maja	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Ajutise tööjõu rent; Hoonete ja üürimajade haldus Enda kinnisvara ost ja müük
OÜ Tolli Vara	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Mändjala Motell	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Raadio Kadi	Raadioprogrammi tootmine ja edastamine
OÜ Tuulaja	Muud juriidilised toimingud
OÜ Tuule Piletikeskus	Arvutisüsteemide ja andmebaaside haldus
OÜ Tuule Liinid	Sõitjatevedu merel ja rannavetes
AS Saare Ere OÜ Sarbuss Logistics	Kokkupandavate puitehitiste (saunad, suvilad, majad) ja nende elementide tootmine Sõitjate muu kohalik liinivedu

AS Holostovi Kinnisvarahaldus tegeles Kuressaare linnas asuvate kinnistute üürileandmisega ja haldamisega. Ettevõtte 2019. a. eesmärgiks oli tühjaks jäänud rendipindadele uute üürnike otsimine ning üürihindade hoidmine konkurentsivõimelisena.

OÜ Kompakt Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, vahendamine ja haldamine.

Aruandeaastal teostati Peetri spordi- ja vabaajakeskuse ehitust aadressile Küti tee 4, Peetri alevik, Rae vald. Selle teostamiseks asutati tütarettevõtte Peetri Keskus OÜ

OÜ Kompakt Varahaldus tegeles kinnisvaraobjektide üürileandmisega ja haldamisega Kuressaares ja Tallinnas. Ettevõtte eesmärgiks on jätkuvalt tagada olemasolevate hoonete säilimine (renoveerimis ja remonditööd) ja heakord ning tegeleda rendipindade vakantsuse minimaalse hoidmisega.

OÜ Varamaad Kinnisvara põhitegevuseks oli Tallinnas Kaarli pst 2 asuval kinnisvaraobjektil parkla opereerimine ja paviljonihooone välja rentimine.

OÜ Aquatal põhitegevusalad on seotud kinnisvara ostu, müügi, rendi ning arendamisega. Aquatal OÜ omab Nurkse kinnistut Rae vallas, Harjumaal.

OÜ Kompakt Maadehaldus põhitegevusaladeks on metsa- ja põllumajandus sh. metsa uuendamine, metsa kasvatamine, põllumajandussaaduste tootmine ning kinnistute (sh hoonestatud kinnistud) ost, müük, rentimine ja üürimine. Aruandeaastal tehti enim kulutusi

uute maade ostudega ja üürimisega seoses.

Compakt Haldus OÜ tegeleb hoonete haldamise ja tööjõu rentimisega.

OÜ-I Muratsi Maja on mõnede projektide elluviimine peatatud, kruntide realiseerimine endiselt peatunud.

OÜ Tolli Vara rendib välja Kuressaare Kuursaali, asukohaga Kuressaare lossipargis.

OÜ Mändjala Motell rendib suveperioodil Saare maakonnas Mändjallas asuvat kämpingu kompleksi.

OÜ Raadio Kadi peamiseks tegevusaladeks on ajalehe Saarte Hääl väljaandmine ja raadiosaadete valmistamine ning edastamine ringhäälingu raadiosaatjate kaudu.

OÜ Tuule Piletikeskus on suunanud oma tegevuse Tuule Grupi ettevõtetes infotehnoloogia kaasaegsele rakendamisele ja arendamisele nende peamistes tegevusvaldkondades. Ettevõtte ülesanneteks on arendada ja juurutada Tuule Grupi ettevõtetele kvaliteetset tarkvara, mis vastaks tellija ülesandepüstitusele ja optimeeriks äriprotsesse.

AS Saare Ereke põhitegevusaladeks on puidust aiamaade tootmine peamiselt Saksamaale ning elementmajade valmistamine koos üldehitustegevusega. Lisaks tegeleb ettevõtte ehitusmaterjalide (sh betoonisegude) tootmise ja vahendamisega, puistematerjalide kaevandamise ja müügiga, kaubaveo- ja ehitusmehhanismide teenuste pakkumisega.

Konsolideerimisgrupi ettevõtetes töötas 2019.a kokku keskmiselt 170 töötajat. Ettevõtete palgakulu (maksudeta) oli kokku 3 450 803 eurot. Juhatuse ja nõukogu liikme tasu maksti kokku 3 liikmele summas 106 071 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika.

	2019	2018
Käibe kasv	-59,4%	-38,5%
Brutokasumi määr	10,4%	8,6%
Puhasrentaablus	7,08%	4,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	1,3
ROA	0,65%	1,35%
ROE	1,06%	1,99%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2019 - \text{müügitulu } 2018) / \text{müügitulu } 2018 * 100$

Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 094 606	1 876 751	2
Finantsinvesteeringud	130 000	130 000	
Nõuded ja ettemaksed	8 562 724	8 009 930	
Varud	743 282	760 551	4
Kokku käibevarad	11 530 612	10 777 232	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	4 213 401	3 951 075	
Nõuded ja ettemaksed	9 978 461	10 162 835	3
Kinnisvarainvesteeringud	48 860 020	41 838 054	7
Materiaalsed põhivarad	663 532	575 506	8
Immateriaalsed põhivarad	499 582	468	9
Kokku põhivarad	64 214 996	56 527 938	
Kokku varad	75 745 608	67 305 170	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 770 912	5 239 590	10
Võlad ja ettemaksed	2 805 422	3 000 894	11
Eraldised	450 000	30 948	
Sihtfinantseerimine	7 500	14 117	
Kokku lühiajalised kohustised	11 033 834	8 285 549	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 662 012	13 204 251	10
Võlad ja ettemaksed	3 579	3 579	11
Kokku pikaajalised kohustised	18 665 591	13 207 830	
Kokku kohustised	29 699 425	21 493 379	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	143 360	143 360	14
Ülekurss	5 246 862	5 246 862	
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 916 299	38 188 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 010	910 921	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	44 822 096	44 515 102	
Vähemusesalus	1 224 087	1 296 689	

Kokku omakapital	46 046 183	45 811 791	
Kokku kohustised ja omakapital	75 745 608	67 305 170	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	7 687 657	18 933 196	15
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 884 962	-17 305 880	17
Brutokasum (-kahjum)	802 695	1 627 316	
Turustuskulud	-70 581	-83 642	18
Üldhalduskulud	-1 882 252	-6 981 151	19
Muud äritulud	2 652 587	5 644 104	16
Muud ärikulud	-277 373	-672 048	21
Äriksusum (kahjum)	1 225 076	-465 421	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-10 000	1 380 253	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	447 895	
Intressitulud	108 352	220 845	
Intressikulud	-779 094	-674 210	
Muud finantstulud ja -kulud	14	-7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	544 348	909 355	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	544 348	909 355	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	490 010	910 921	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	54 338	-1 566	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 225 076	-465 421	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	220 675	145 917	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	163 416	-719 911	
Muud korrigeerimised	-1 924 388	3 245 156	
Kokku korrigeerimised	-1 540 297	2 671 162	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-520 444	3 812 813	
Varude muutus	17 269	360 226	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 821 133	-2 073 627	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 639 529	4 305 153	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-972 056	-207 323	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	10 166	212 180	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 431 919	-2 691 294	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	335 000	115 000	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-757 690	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 600 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-252 049	-667 704	
Antud laenud	-1 571 122	-3 574 300	
Antud laenude tagasimaksed	1 422 741	1 142 456	
Laekunud intressid	1 725 154	94 327	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	15 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 734 085	-4 719 348	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 286 301	2 880 245	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 785 235	-583 189	
Makstud intressid	-830 765	-625 689	
Laekumised sihtfinantseerimisest	0	14 117	
Makstud dividendid	-78 832	-157 198	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 591 469	1 528 286	
Kokku rahavood	217 855	1 114 091	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 876 751	762 660	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	217 855	1 114 091	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 094 606	1 876 751	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	143 360	5 246 862	25 565	44 141 755	1 642 797	51 200 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)				910 921	-1 566	909 355
Muud muutused omakapitalis				-5 953 361	-344 542	-6 297 903
31.12.2018	143 360	5 246 862	25 565	39 099 315	1 296 689	45 811 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)				490 010	54 338	544 348
Muud muutused omakapitalis				-183 016	-126 940	-309 956
31.12.2019	143 360	5 246 862	25 565	39 406 309	1 224 087	46 046 183

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Holostovi Kinnisvarahaldus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Holostovi Kinnisvarahaldus (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani. Juhul kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumina (kahjumina) tütarettevõtte müügist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) pankades, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber EURO-desse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

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

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omapahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna (real "Müüdud toodangu (kaupade, teenuste kulu").

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud" / "Muud äritulud". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

Tootmiseseadmed 8-12 aastat

Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat

Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Arenguväljaminekud 5 aastat

Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

Retseptuurid on määramata elueaga immateriaalne põhivara, millelt kulumit ei arvestata. Kõik retseptuurid toodetele on rahaliselt hinnatud ja kuuluvad kuludesse kandmisele toote tootmise lõpetamisega.

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks.

Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena.

Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud aruandes immateriaalse varana. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeeringu osana sidusettevõttesse.

Positiivset firmaväärtust loetakse määramata pikkusega kasuliku elueaga varaks ja sellest tulenevalt seda ei amortiseerita.

Firmaväärtuse väärtuse kontrollimiseks teostatakse igal bilansipäeval väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansiliselt jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning

mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna või sõltumatute ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurst ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis.

Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasneva võimalike kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste ja potentsiaalsete kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurst on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	899	3 990
Arvelduskontod	2 093 707	1 872 761
Kokku raha	2 094 606	1 876 751

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 745 133	1 745 133	
Ostjatelt laekumata arved	1 745 133	1 745 133	
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 591 935	2 551 935	8 040 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 143	10 143	
Muud nõuded	6 175 014	4 236 553	1 938 461
Laenunõuded	4 728 657	2 790 196	1 938 461
Intressinõuded	831 054	831 054	
Viitlaekumised	615 303	615 303	
Ettemaksed	18 960	18 960	
Tulevaste perioodide kulud	13 524	13 524	
Muud makstud ettemaksed	5 436	5 436	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 541 185	8 562 724	9 978 461

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 588 341	1 588 341	
Ostjatelt laekumata arved	1 632 115	1 632 115	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-43 774	-43 774	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 738 714	698 714	8 040 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 165	6 165	
Muud nõuded	7 650 655	5 527 820	2 122 835
Laenunõuded	6 413 062	4 290 227	2 122 835
Intressinõuded	834 697	834 697	
Viitlaekumised	402 896	402 896	
Ettemaksed	39 434	39 434	
Tulevaste perioodide kulud	17 907	17 907	
Muud makstud ettemaksed	21 527	21 527	
Arenguväljaminekud	149 456	149 456	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 172 765	8 009 930	10 162 835

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	257 449	303 782
Valmistoodang	455 220	423 527
Müügiks ostetud kaubad	27 625	27 625
Ettemaksed varude eest	2 988	5 617
Kokku varud	743 282	760 551

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		21 475		4 312
Käibemaks	5 842	61 923		43 632
Üksikisiku tulumaks		70 311		46 108
Erisoodustuse tulumaks		4 324		108
Sotsiaalmaks		182 131		132 790
Kohustuslik kogumispension		7 278		4 923
Töötuskindlustusmaksed		10 460		7 362
Intress		4 969		149 558
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		25 980		19 925
Ettemaksukonto jääk	4 301		6 165	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 143	388 851	6 165	408 718

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	4 728 657	2 790 196	1 938 461
Intressinõuded	831 054	831 054	
Viitlaekumised	615 303	615 303	
Kokku muud nõuded	6 175 014	4 236 553	1 938 461
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	6 413 062	4 290 227	2 122 835
Intressinõuded	834 697	834 697	
Viitlaekumised	402 896	402 896	
Kokku muud nõuded	7 650 655	5 527 820	2 122 835

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	39 313 385
Ostud ja parendused	2 691 294
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	724 375
Müügid	-891 000
31.12.2018	41 838 054
Ostud ja parendused	5 431 919
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 095 813
Müügid	-505 766
31.12.2019	48 860 020

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 553 461	1 147 021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-601 203	-405 601

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	138 740	8 226 139	572 147	8 937 026
Akumuleeritud kulum	-37 992	-3 397 851	-476 614	-3 912 457
Jääkmaksumus	100 748	4 828 288	95 533	5 024 569
Ostud ja parendused	7 740	174 204	25 379	207 323
Lisandumised äriühenduste kaudu		-3 937 203	-9 353	-3 946 556
Amortisatsioonikulu	-11 430	-97 788	-33 813	-143 031
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-14 853	-7 529	-22 382
Müügid (jääkmaksumuses)		-544 221	-196	-544 417
31.12.2018				
Soetusmaksumus	140 172	1 739 493	440 398	2 320 063
Akumuleeritud kulum	-43 114	-1 331 066	-370 377	-1 744 557
Jääkmaksumus	97 058	408 427	70 021	575 506
Ostud ja parendused		457 726	2 372	460 098
Amortisatsioonikulu	-11 586	-162 271	-17 208	-191 065
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-133 876	-737	-134 613
Müügid (jääkmaksumuses)		-2 447	-369	-2 816
Ümberliigitamised			-6 766	-6 766
Muud ümberliigitamised			-6 766	-6 766
Muud muutused		-36 812		-36 812
31.12.2019				
Soetusmaksumus	140 172	2 015 740	159 610	2 315 522
Akumuleeritud kulum	-54 700	-1 484 993	-112 297	-1 651 990
Jääkmaksumus	85 472	530 747	47 313	663 532

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed	9 766	212 180
Transpordivahendid	9 766	211 680
Muud masinad ja seadmed		500
Muud materiaalsed põhivarad	400	
Kokku	10 166	212 180

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arenguväljaminekud	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	21 904	21 938	1 040	590 006	634 888
Akumuleeritud kulum	-21 311	-18 584	-1 040	-590 006	-630 941
Jääkmaksumus	593	3 354	0	0	3 947
Amortisatsioonikulu	-593	-2 886			-3 479
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	21 938	0	590 006	611 944
Akumuleeritud kulum	0	-21 470	0	-590 006	-611 476
Jääkmaksumus	0	468	0	0	468
Ostud ja parendused	361 337		1 165		362 502
Amortisatsioonikulu	-14 946	-468	-4 196		-19 610
Ümberliigitamised	149 456		6 766		156 222
31.12.2019					
Soetusmaksumus	510 793	18 158	7 931	590 006	1 126 888
Akumuleeritud kulum	-14 946	-18 158	-4 196	-590 006	-627 306
Jääkmaksumus	495 847	0	3 735	0	499 582

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Arvelduskrediit	870 000	870 000		
Pangalaenud	1 010 467	1 010 467		
Juriidiline isik	2 741 043	2 741 043		
Lühiajalised laenud kokku	4 621 510	4 621 510		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	19 388 288	2 309 124	17 079 164	
Juriidiline isik	900 000	200 000	700 000	
Pikaajalised laenud kokku	20 288 288	2 509 124	17 779 164	
Kapitalirendikohustised kokku	324 757	102 909	221 848	
Muud laenukohustised				
Muud laenud	1 198 369	537 369	661 000	
Muud laenukohustised kokku	1 198 369	537 369	661 000	
Laenukohustised kokku	26 432 924	7 770 912	18 662 012	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Arvelduskrediit	870 000	870 000		
Pangalaenud	1 009 753	1 009 753		
Juriidiline isik	2 787 474	2 787 474		
Lühiajalised laenud kokku	4 667 227	4 667 227		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	12 709 342	524 342	12 185 000	
Juriidiline isik	846 394		846 394	
Pikaajalised laenud kokku	13 555 736	524 342	13 031 394	
Kapitalirendikohustised kokku	165 878	48 021	117 857	
Muud laenukohustised				
Muud laenud	55 000		55 000	
Muud laenukohustised kokku	55 000		55 000	
Laenukohustised kokku	18 443 841	5 239 590	13 204 251	

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 382 767	1 382 767	
Võlad töövõtjatele	281 306	281 306	
Maksuvõlad	388 851	388 851	
Muud võlad	334 505	334 505	
Intressivõlad	100 097	100 097	
Muud viitvõlad	234 408	234 408	
Saadud ettemaksed	398 775	398 775	
Tulevaste perioodide tulud	50 973	50 973	
Muud saadud ettemaksed	347 802	347 802	
Muud lühi- ja pikaajalised võlad	22 797	19 218	3 579
Kokku võlad ja ettemaksed	2 809 001	2 805 422	3 579

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 560 387	1 560 387	
Võlad töövõtjatele	352 023	352 023	
Maksuvõlad	408 718	408 718	
Muud võlad	364 984	364 984	
Intressivõlad	151 768	151 768	
Muud viitvõlad	213 216	213 216	
Saadud ettemaksed	314 782	314 782	
Muud lühi- ja pikaajalised võlad	3 579		3 579
Kokku võlad ja ettemaksed	3 004 473	3 000 894	3 579

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Intressivõlad	100 097	100 097
Muud viitvõlad	234 408	234 408
Kokku muud võlad	334 505	334 505

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Intressivõlad	151 768	151 768
Muud viitvõlad	213 216	213 216
Kokku muud võlad	364 984	364 984

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	31 525 047	31 279 452
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 881 262	7 819 863
Kokku tingimuslikud kohustised	39 406 309	39 099 315

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	143 360	143 360
Aktsiate arv (tk)	112	112
Aktsiate nimiväärtus	1 280	1 280

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 998 150	16 946 103
Saksamaa	1 673 770	1 896 386
Prantsusmaa	6 612	0
Soome	0	132
Läti	2 915	0
Rootsi	0	65 100
Küpros	6 210	0
Leedu	0	120
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	13 415
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 687 657	18 921 256
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	0	11 940
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	11 940
Kokku müügitulu	7 687 657	18 933 196
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kaubavedu maantee	725 359	364 278
Reisibüroode tegevus	0	9 248 743
Kaupade jaemüük	0	1 243
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 613 300	1 332 424
Enda kinnisvara müük	323 000	360 000
Raadioprogrammide tootmine ja edastamine	9 535	5 068
Reklaami vahendamine meedias, reklaampindade üüritulu	310 057	288 437
Ajalehtede kirjastamine	301 292	283 850
Tööjõu- ja inventari rent	613 161	808 372
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	0	10 300
Reisijate vedu	536 849	0
Metsakasvatus ja muud metsamajanduse tegevusalad	25 000	0
Kokkupandavad puitehitised	1 714 258	2 323 753
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	500 563	2 650 746
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	73 489	257 080
Valmis betoonisegu tootmine	65 748	264 316
Kruusa ja liivakarjäärade tegevus	183 009	100 337
Mujal liigitamata metalltoodete tootmine	25 056	49 577
Saematerjali tootmine	27 462	41 502
Muud	640 519	543 170
Kokku müügitulu	7 687 657	18 933 196

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 594	0
Kasum materiaalse põhivarade müügist	7 350	13
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 230 973	724 375
Tulu sihtfinantseerimisest	0	24 595
Trahvid, viivised ja hüvitised	210 973	139 776
Toetus	187 793	17 699
Muud	11 904	4 737 646
Kokku muud äritulud	2 652 587	5 644 104

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-1 312 531	-3 687 052
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-497 000	0
Energia	-773 920	-510 023
Elektrienergia	-272 945	-259 013
Soojusenergia	-48 106	-45 038
Kütus	-452 869	-205 972
Alltöövõtutööd	-120 080	-211 129
Transpordikulud	-207 068	-262 762
Logistikakulud	-184 254	0
Maarent	-5 317	-5 317
Üür ja rent	-128 004	-250 061
Tööjõurent	-4 997	-48 612
Mitmesugused bürookulud	-19 293	-11 715
Lähetuskulud	-77 163	-56 622
Koolituskulud	-404	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-61 637	-92 824
Tööjõukulud	-2 463 904	-2 579 011
Amortisatsioonikulu	-194 465	-126 776
Ostetud teenused	-539 541	-802 753
Edasimüüdud reisiteenuste ostukulu	0	-8 512 564
Teemaks	0	0
Kindlustusmaksed	-14 441	-700
Muud	-280 943	-147 959
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 884 962	-17 305 880

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-840	-840
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-395
Tööjõukulud	-48 475	-41 853
Reklaamikulu	-11 134	1 035
Ostetud teenused	0	0
Muud	-10 132	-41 589
Kokku turustuskulud	-70 581	-83 642

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-69 195	-99 605
Energia	-9 938	-12 775
Elektrienergia	-1 283	-5 680
Soojusenergia	-8 655	-5 143
Kütus	0	-1 952
Transpordikulud	-11 061	-8 520
Mitmesugused bürookulud	-47 483	-96 935
Lähetuskulud	-17 512	-23 793
Koolituskulud	-213	-1 449
Kulud eraldiste moodustamiseks	-450 000	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-8 474	-4 814 671
Tööjõukulud	-938 424	-1 476 813
Amortisatsioonikulu	-16 208	-19 141
Muud	-166 904	-204 311
Ostetud teenused	-146 840	-223 138
Kokku üldhalduskulud	-1 882 252	-6 981 151

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-2 609 933	-2 968 408
Sotsiaalmaksud	-863 547	-986 423
Haigustasu	-6 807	-11 282
Puhkusereserv	29 484	-131 564
Kokku tööjõukulud	-3 450 803	-4 097 677
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	170	204

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	-98 960	-502 925
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-36 560	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-57 187	-59 995
Muud	-84 666	-109 128
Kokku muud ärikulud	-277 373	-672 048

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eetsi Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad			68 100	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 293 545	1 485 252	11 451 433	1 767 353
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	660 012	10 121		

Laenud

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omaniku valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 041 997	170 600	1 833 049	612 238

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	163 320	213 270

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Esimesed teated uuest koroonaviirusest SARS-CoV-2 (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja 2020. esimeses kvartalis jõudis koroonaviirus puhang ka Eestisse.

11.03.2020 nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu kuulutas Eesti Vabariigi Valitsus oma 12.03.2020 korraldusega kogu riigis välja eriolukorra Hädaolukorra Seaduse § 20 tähenduses nakkushaiguse levikust põhjustatud hädaolukorra lahendamiseks. Eriolukord kuulutati Eesti Vabariigi Valitsuse poolt lõppenuks alates 18.05.2020.

Praeguseks on COVID-19 levinud üle kogu maailma ja tänaseks on paljudes riikides jätkuvalt kehtiv eriolukord. Muuhulgas on koroonaviiruse leviku tõkestamiseks piiratud ajutiselt Schengeni sise- ja välispiiri ületamist ning taastatud piirikontrollid Euroopas. Samas on riigid ja valitsused kinnitanud, et kaubavahetus ja -veod jätkuvad piiranguteta.

Riiklikud meetmed ja piirangud koroonaviiruse levimise tõkestamiseks on põhjustanud probleeme ettevõtjatele ja sedakaudu üldisele majandustegevusele tuues kaasa majanduse arengu olulise aeglustamise. Käsitleme haiguspuhangut ja selle põhjustatud aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena.

Aruande koostamise ja heakskiitmise hetkel on meie hinnangul võimatu ennustada, kuidas muutub ja areneb olukord tulevikus, mis tekitab märkimisväärset ebakindlust majandusarengu perspektiivide suhtes ning sellest tulenevalt ei pea me võimalikuks anda realistlikke kvantitatiivseid hinnanguid võimaliku mõju kohta meie tuleviku finantsnäitajatele. Hetkeseisuga oleme jätkanud oma majandustegevust, täites endale võetud kohustusi õigusaktidest ja lepingutest tulenevatel tingimustel.

Nii nagu teisedki riigid on Eesti Vabariik rakendanud abipakette majandusmõjude leevendamiseks.

Eelnevast tingituna moodustati 2019. aastal eraldi 450000 võimalike kahjude katteks

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 761 567	1 440 915
Finantsinvesteeringud	130 000	130 000
Nõuded ja ettemaksed	14 028 868	15 318 459
Kokku käibevarad	15 920 435	16 889 374
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 574 067	5 644 371
Finantsinvesteeringud	2 839 461	2 518 858
Nõuded ja ettemaksed	15 142 684	15 350 797
Kinnisvarainvesteeringud	10 605 700	10 504 140
Materiaalsed põhivarad	8 460	1 158
Kokku põhivarad	34 170 372	34 019 324
Kokku varad	50 090 807	50 908 698
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 740 618	3 331 365
Võlad ja ettemaksed	2 733 666	2 745 956
Eraldised	450 000	0
Kokku lühiajalised kohustised	5 924 284	6 077 321
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 765 716	7 284 356
Võlad ja ettemaksed	3 579	3 579
Kokku pikaajalised kohustised	6 769 295	7 287 935
Kokku kohustised	12 693 579	13 365 256
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	143 360	143 360
Ülekurss	5 246 862	5 246 862
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 048 823	30 362 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-67 382	1 765 362
Kokku omakapital	37 397 228	37 543 442
Kokku kohustised ja omakapital	50 090 807	50 908 698

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	703 908	746 122
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-393 930	-428 124
Brutokasum (-kahjum)	309 978	317 998
Üldhalduskulud	-1 053 725	-5 389 308
Muud äritulud	138 462	5 043 031
Muud ärikulud	-3 765	-501 956
Kokku ärikasum (-kahjum)	-609 050	-530 235
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 390 253
Intressitulud	1 162 552	1 346 864
Intressikulud	-620 884	-441 520
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-67 382	1 765 362
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-67 382	1 765 362

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-609 050	-530 235
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 298	1 591
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	500 000
Muud korrigeerimised	-101 560	-295 899
Kokku korrigeerimised	-100 262	205 692
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	995 972	5 552 680
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-79 570	-5 099 363
Makstud intressid	-528 604	-419 143
Kokku rahavood äritegevusest	-321 514	-290 369
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-8 600	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-344 941
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	545 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-757 690
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 600 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-250 299	0
Antud laenud	-1 440 225	-3 360 269
Antud laenude tagasimaksed	1 422 741	1 124 756
Laekunud intressid	1 681 768	1 214 665
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	15 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 405 385	36 521
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	751 892	2 373 942
Saadud laenude tagasimaksed	-1 436 279	-527 339
Makstud dividendid	-78 832	-157 198
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-763 219	1 689 405
Kokku rahavood	320 652	1 435 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 440 915	5 358
Raha ja raha ekvivalentide muutus	320 652	1 435 557
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 761 567	1 440 915

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	143 360	5 246 862	25 565	30 519 494	35 935 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 765 362	1 765 362
Väljakuulutatud dividendid				-157 198	-157 198
Muud muutused omakapitalis				-3	-3
31.12.2018	143 360	5 246 862	25 565	32 127 655	37 543 442
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-5 644 371
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					19 172 608
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018					51 071 679
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-67 382	-67 382
Väljakuulutatud dividendid				-78 832	-78 832
31.12.2019	143 360	5 246 862	25 565	31 981 441	37 397 228
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-5 574 067
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					19 629 458
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019					51 452 619

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10131720) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VJATŠESLAV LEEDO	Juhatuse liige	30.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeauditori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Auditioretevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

30.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10131720) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 916 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	490 010
Kokku	39 406 309

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	472339	67.10%	Jah
Mujal liigitamata veondust abistavad tegevused	52299	123649	17.57%	Ei
Muu inimressursiga varustamine	78301	82800	11.76%	Ei
Metsakasvatus ja muud metsamajanduse tegevusalad	02101	25000	3.55%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524357
Faks	+372 4524355
E-posti aadress	info@lihtnelaen.ee