

HT Property Development OÜ

Konsolideeritud
majandusaasta aruanne 2012

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus	01. jaanuar 2012
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2012
Ärinimi	HT Property Development OÜ
Äriregistri kood	11484633
Aadress	Tartu mnt. 2 Tallinn 10145
Telefon	+372 50 11 880
Elektronpost	htpd@hot.ee

Lisatud dokumendid	1. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne 2. Kahjumi katmise ettepanek
---------------------------	---

Sisukord

Tegevusaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1. Arvestus ja aruandluspõhimõtted	12
Lisa 2. Raha	18
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 4. Maksunõuded ja kohustused	18
Lisa 5. Materiaalne põhivara	19
Lisa 6. Varud	19
Lisa 7. Muud nõuded	20
Lisa 8. Ühis- ja tütarettevõtete aktsiad ja osad	20
Lisa 9. Sidusettevõtete aktsiad	23
Lisa 10. Firmaväärtused	24
Lisa 11. Laenukohustused	24
Lisa 12. Muud võlad	25
Lisa 13. Osakapital	25
Lisa 14. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	26
Lisa 15. Müüdud teenuste kulud	26
Lisa 16. Üldhalduskulud	27
Lisa 17. Finantstulud	27
Lisa 18. Finantskulud	27
Lisa 19. Seotud osapooled	28
Lisa 20. Emaettevõtte põhjaruanded	31
Bilanss	31
Kasumiaruanne	33
Rahavoogude aruanne	34
Omakapitali muutuste aruanne	35
Juhatuse allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele	36
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	37
Kahjumi katmise ettepanek	38

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

HT Property Development OÜ asutati 2008. aasta kevadel Sveitsi ettevõtete Ronnas Invest AG ja Gumbo Invest AG poolt. HT Property Development OÜ (edaspidi HTPD OÜ) peamiseks eesmärgiks olid pikaajalised kinnisvaraarendused Ukrainas.

Olemasolevad kinnisvaraarenduse projektid asuvad Vinnitsa, Chernigovi ning Zaporozhye piirkonnas. Aruande aastal jätkati olemasolevate kinnistuste ning ehitiste hooldamisega, võimalike koostööpartnerite ning ostjate leidmisega.

Aruandeaastal jätkati Vinnitsa piirkonnas võimaluse leidmist gaasi tarnimiseks kohalikele elanikele.

Aruandeaasta eesmärkideks oli kaubamärkide Opera Market ning Opera Passage laialdane tutvustamine Ukrainas, eeskätt Lvovi linnas.

Aruandeaasta lõpus loobuti Lvovis asuva itaaliapärase kiirtoidurestorani „La Piazza“ opereerimisest ning see anti üle kohalikule grupivälisele ettevõttele.

Aruande aastal lõpetati 2011. aastal alanud Hotell „Leopolis“ laiendus, mille tulemusena valmis 33 uut numbrituba. Käesoleval hetkel on hotellis kokku 72 numbrituba, SPA ning uus restoran.

2012. teostati cateringi teenust UEFA jalgpalli EM 2012 võistlustel Lvovi linnas ning sama ürituse raames majutas Hotell „Leopolis“ UEFA jalgpalli EM 2012 osalejaid. Cateringi teenust pakutakse Lvovi linnas kohalikel üritustel ning festivalidel.

Kontserni struktuur

Kontserni tegevus Ukrainas ja Eestis toimub läbi järgmiste tütar- ja sidusettevõtete:

LLC «HT Property West», Hotelli opereerimine Lvovis, tütarettevõte

LLC «Naukovo-Vyrobnycha firma «Stileks», Kaubanduskeskuse arendus Zaporozhjes, tütarettevõte

CJSC «European House», Kinnisvaraarendus, sidusettevõte

CJSC «Pasazh Teatralnyy» Kaubanduskeskuse arendus Lvovis, sidusettevõte

LLC «Topaz» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, ühisettevõte

LLC «Opera Market» Gurmee kauplus Lvovis, tütarettevõte

LLC «Opera Restaurant» Restorani opereerimine Lvovis, tütarettevõte

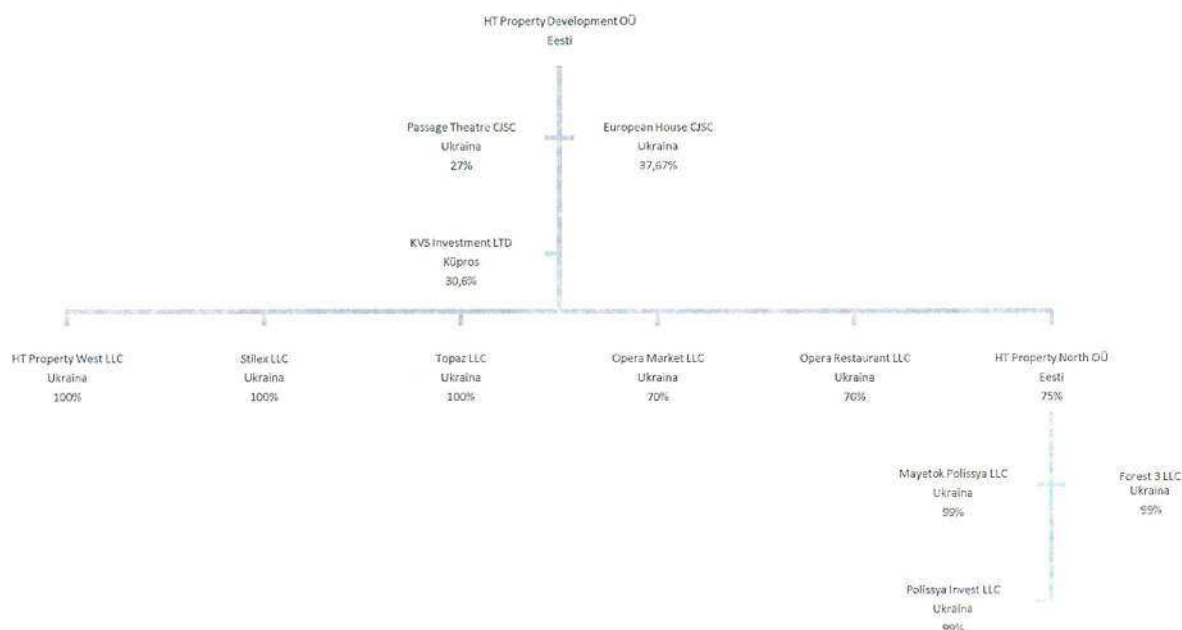
Ltd «KVS Investment» Kaubanduskeskuse arendus Vinnitsas, sidusettevõte

LLC «Mayetok Polissya» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, HT Property North OÜ tütarettevõte

LLC «Forest-3» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, HT Property North OÜ tütarettevõte

LLC «Polissya Invest» Kaubanduskeskuse arendus Chernigovis, HT Property North OÜ tütarettevõte

HT Property North OÜ, tütarettevõte



Tulud, kulud ja kasum

Kontserni aruandeperioodi kogukäive moodustas 3,95 miljonit eurot. Brutokahjum moodustas 0,9 miljonit eurot. Konsolideerimisgrupi aruandeperioodi tulemuseks oli kahjum 7,3 miljonit eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (tuh eurot)	3 953	4 057
Puhaskahjum (tuh eurot)	-7 337	-1 956
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,07	0,36

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

□ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Valuutakursside muutumise risk

Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti ettevõtetele puudub.

Kontserni kursikasumid ja -kahjumid tekivad peamiselt Ukraina äritegevusest, kus kohalik valuuta on ujuvkursiga võrreldes euroga. Kõige enam mõjutasid Kontserni valuutariski Ukraina grivna kursimuutused euro suhtes. Ukraina grivna kurss euro suhtes on olnud stabiilne alates 2010. aastast. Euro ja grivna vahetuskursi muutus jäi 2012. aastal alla 10%.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti erinevatesse kinnisvara projektidesse 19 tuhat eurot ning suurendati osalust sidusettevõttes European House 1,2 miljoni euro ulatuses.

HT Property Development OÜ

2012. a konsolideeritud
majandusaasta aruanne

Tütar- ja sidusettevõtted

2012. aastal jätkati osaluse suurendamist sidusettevõttes Kiproasel ning suurendati osalust Ukrainas Lvovi linnas asuvas ettevõttes „European House“ PJSC.

Personal

Kontserni töötajate arv majandusaasta lõpus oli 155 töötajat. 2012. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud koos maksudega 1 381 tuhat eurot.

Kontserni juhatuse liikme teenistustasud 2012 aastal moodustasid 38 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 13 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Kontsernis olevate ettevõtete nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

HTPD OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on olemasolevate brändide laialdane tutvustamine Lääne-Euroopas ning Ukraina elanikkonnale.

Victor Sven-Erik Hartwall juhatuse liige



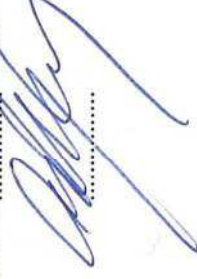
04.07.2013

Mikael Fredrik Therman juhatuse liige



04.07.2013

Andres Ern juhatuse liige



04.07.2013

Konsolideeritud bilanss

VARAD			
(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
Käibevara			
Raha	2	176	238
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	0	208
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		72	42
<i>Nõuded ühisettevõttele</i>	7	180	148
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>	4	148	218
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	7	619	938
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		6	104
Kokku		1 025	1 450
Varud			
<i>Varud</i>	6	407	436
Kokku		407	436
Käibevara kokku		1 608	2 332
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>	9	2 218	2 512
<i>Ettemaksed aktsiate eest</i>		231	212
<i>Pikaajalised nõuded</i>	7	10 342	13 670
Kokku		12 791	16 394
Materiaalne põhivara	5		
<i>Maa</i>		58	60
<i>Hooned ja rajatised</i>		30	32
<i>Masinad ja seadmed</i>		774	687
<i>Muu materiaalne põhivara</i>		28	9
<i>Lõpetamata ehitised ja ettemaksed</i>		414	484
<i>Ettemaksed materiaalse põhivara eest</i>		0	1
Kokku		1 304	1 273
Immateriaalne põhivara			
<i>Firmaväärtus</i>	10	731	1 031
<i>Muu immateriaalne põhivara</i>		31	20
Kokku		762	1 051
Põhivara kokku		14 857	18 718
VARAD KOKKU		16 465	21 050

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifikatsiooniks

Date kuupäev..... 05.01.2013

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
(tuhandetes eurodes)		31.12.2012	31.12.2011
KOHUSTUSED	Lisa		
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	11	22 404	5 859
Kokku		22 404	5 859
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		849	455
Võlad töövõtjatele		40	78
Maksuvõlad	4	15	21
Muud võlad	12	381	9
Muud viitvõlad		40	10
Saadud ettemaksed		5	106
Kokku		1 330	679
Lühiajalised kohustused kokku		23 734	6 538
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	11	2 287	16 707
Kokku		2 287	16 707
Pikaajalised kohustused kokku		2 287	16 707
Kohustused kokku		26 021	23 245
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		-326	-184
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital		-9 230	-2 011
Osakapital	13	50	50
Muud reservid		10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-11 894	-9 938
Aruandeaasta kahjum		-7 337	-1 956
Valuutakursivahed		-49	-167
Omakapital kokku		-9 556	-2 195
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		16 465	21 050

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2012	2011
Müügitulu	14	3 953	4 057
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15	-4 876	-3 870
Brutokasum/-kahjum		-923	187
Turunduskulud		-157	-159
Üldhalduskulud	16	-920	-1 294
Muud äritulud		27	150
Muud ärikulud		-76	-26
Ärikahjum		-2 049	-1 142
Finantstulud kokku	17	1 515	1 430
Finantskulud kokku	18	-6 954	-2 335
Kokku finantstulud ja – kulud		-5 439	-905
Kahjum		7 488	-2 047
Tulumaks			-10
Aruandeaasta puhaskahjum		-7 488	-2 057
sh. emaettevõtja osanike osa kasumist (-kahjumist)		-7 337	-1 956
sh. vähemusosaluse osa kasumist (-kahjumist)		-151	-101

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	2012	2011
Aruandeaasta puhaskahjum	-7 488	-2 057
Muu koondkahjum		
Realiseerimata kursivahed	127	-183
Aruandeaasta muu koondkasum	127	-183
Aruandeaasta koondkahjum	-7 361	-2 240
sh. emaettevõtja osanike osa koondkasumist (-kahjumist)	-7 219	-2 127
sh. vähemusosaluse osa kasumist (-kahjumist)	-142	-113

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Konsolideeritud rahavoogude aruanne		
(tuhandetes eurodes)	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-2 049	-1 142
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	332	154
Põhivara müük ja mahakandmised	-18	-105
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	138	597
Varude muutus	29	-125
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	270	-872
Kokku rahavood äritegevusest	-1 298	-1 493
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-389	-194
Materiaalse põhivara müük	7	187
Tütarettevõtte müük	0	-12
Muud laekumised investeerimistegevusest	214	506
Ettemaks aktsiate eest	-19	-136
Sidusettevõtte soetus	-799	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-5
Antud laenud	-315	14
Antud laenude tagasimaksed	1 088	110
Saadud intressid	68	30
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-145	500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 416	1 443
Saadud laenude tagasimaksed	-35	-395
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 381	1 048
RAHAVOOD KOKKU	-62	55
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	238	183
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-62	55
sh valuutakursside muutuste mõju	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	176	238

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Muud reservid	Jaotamata kahjum	Kursivahed	Kokku	Vähemusesalus	Kokku
Saldo 31.12.2010	50	10 000	-9 938	4	116	-71	45
Valuutakursivahed	0	0	0	-171	-171	-12	-183
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-1 956	0	-1 956	-101	-2 057
Saldo 31.12.2011	50	10 000	-11 894	-167	-2 011	-184	-2 195
Valuutakursivahed	0	0	0	118	118	9	127
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-7 337	0	-7 337	-151	-7 488
Saldo 31.12.2012	50	10 000	-19 231	-49	-9 230	-326	-9 556

Initialed for identification purposes only

Ailkiiristatud identifitseerimiseks

Date: 2013.01.24

Signature: KIMO

KIMO, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Arvestus ja aruandluspõhimõtted

HTPD OÜ (edaspidi Emaettevõtte) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing. Emaettevõtte seisuga 31.12.2012 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi Kontsern).

2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad rida-realt konsolideerituna HT Property Development OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete LLC «HT Property West», LLC «Naukovo-Vyrobnycha firma «Stileks», LLC «Topaz», LLC «Opera Market», LLC «Opera Restaurant», LLC «Mayetok Polissya», LLC «Polissya Invest», LLC «Forest-3», HT Property North OÜ finantsnõitajad.

HTPD OÜ 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Koostamise alused

Emaettevõtte ja Kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Kontserni kuuluvad ettevõtjad kasutavad olulises osas ühtseid arvestuspõhimõtteid, mida rakendatakse järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta.

Arvestus ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eestis ja Küprosel euro (EUR) ja Ukrainas grivna (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arvnutajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused seisuga 31.12.2012 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna. Välismaal asuvate äriüksuste arvestusvaluuta on kohaliku majanduskeskkonna ametlik valuuta.

Finantsaruanded on koostatud eurodes ümardatuna lähima tuhandeni. Välismaal asuvate äriüksuste konsolideerimisel on varad ja kohustused hinnatud ümber bilansipäeva kursiga (1 EUR=10,537172 UAH) ja tulud ning kulud keskmise kursiga (1 EUR=10,27177 UAH). Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel *Valuutakursivahed*.

Konsolideerimine

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontrollib tütar- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütar- ja tegevuspoliitika kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu käesoleval hetkel rakendatavat hääleõigust. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütar- ja tegevuspoliitika finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani. Kui tütar- ja tegevuspoliitika kasutab konsolideeritud aruandega võrreldes teistsuguseid arvestuspõhimõtteid, tehakse konsolideeritud aruande koostamisel tütar- ja tegevuspoliitika finantsaruannetes vastavad korrigeerimised.

Emaettevõtte bilansis kajastatakse tütaretevõttes soetusmaksumuses millest on mahaarvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ühisettevõtted

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) jagavad lepingupõhisest kokkuleppesest tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus. Konsolideeritud aruannetes kajastatakse ühisettevõtteid proportsionaalse konsolideerimise meetodil.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Konsolideeritud aruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa sidusettevõtete kasumitest ja kahjumitest, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Kui kontserni osa kahjumitest ületab sidusettevõttesse tehtud investeeringu raamatupidamisväärtuse, siis raamatupidamisväärtust vähendatakse nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul, kui Kontsernil on tekkinud sidusettevõtte ees siduvaid kohustusi.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastusähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontsernis tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, miinus ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlused. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto müügihind.

Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruandes allahindluse perioodi müüdud toodangu kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2 000 eurot Euroala riikides ning 1 000 UAH Ukraina tütarettevõtetes ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	20 aastat
Seadmed	3-15 aastat
Sõidukid	3 aastat
Muu inventar	3-15 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu samase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulusid lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulusid kajastatakse aruandeperioodi kulusid.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kulusid.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid	4-20 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Igal bilansipäeval viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et firmaväärtuse kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Firmaväärtus

Äriühendusi ettevõtete osaluste omandamisel kajastatakse ostumeetodil. Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandaja soetusmaksumus ületab omandatud netovara õiglase väärtuse ja mida omandav ettevõtte maksab varadest eeldatavalt saadava tulevase majandusliku kasu eest, mida pole võimalik eristada ega eraldi kajastada.

Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksusega ja seda ei amortiseerita, vaid igal bilansikuupäeval viiakse läbi vara väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe kasumiaruandes.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse tekkepõhiselt.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Kassa	22	21
Arvelduskontod pangas	154	217
Kokku	176	238

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

	Trigon Ukrainian Property		
	Kogus	Väärtus	Kokku
Lõppsaldo 31.12.2010	20 986	190	190
Soetamine aruandeaastal	0	5*	5*
Väärtuse muutus	0	13	13
Lõppsaldo 31.12.2011	20 986	208	208
Müük aruandeaastal	-20 986	-208	-208
Lõppsaldo 31.12.2012	0	0	0

Aruandeperioodil müüdi kogu investeering Trigon Ukrainian Property's mille tulemusena tekkis kasum 5,5 tuhat eurot.

*2011 aasta jooksul soetati aktsiatega seotud võlakiri väärtuses 5 tuhat eurot.

Lisa 4. Maksunõuded ja kohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	148	7	218	4
Üksikisiku tulumaks	0	4	0	5
Sotsiaalmaks	0	0	0	12
Maamaks	0	1	0	0
Muu kohalik maks	0	3	0	0
Kokku	148	15	218	21

Lisa 5. Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

	Maa ja ehitised	Hooned ja Rajatised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	117	0	754	209	334	90	1 504
Soetamine ja parendused	0	0	111	1	82	0	194
Müük ja mahakandmised	-61	0	-3	-2	0	0	-66
Väljaminek tüürettevõtte müügiga	0	0	0	-32	0	0	-32
Ümberklassifitseerimine	6	32	80	-71	68	-89	26
Soetusmaksumus 31.12.2011	62	32	942	105	484	1	1 626
Soetamine ja parendused	0	0	4	1	410	0	415
Müük ja mahakandmised	0	0	-10	-6	0	0	-16
Ümberklassifitseerimine	0	-2	273	153	-480	-1	-57
Soetusmaksumus 31.12.2012	62	30	1209	253	414	0	1968

Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0	0	108	107	0	0	215
Väljaminek tüürettevõtte müügiga	0	0	0	-15	0	0	-15
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	2	0	147	4	0	0	153
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	2	0	255	96	0	0	353
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	2	0	185	135	0	0	322
Müük ja mahakandmine	0	0	-5	-6	0	0	-11
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	4	0	435	225	0	0	664

Jääkmaksumus 31.12.2010	117	0	646	102	334	90	1 289
Jääkmaksumus 31.12.2011	60	32	687	9	484	1	1 273
Jääkmaksumus 31.12.2012	58	30	774	28	414	0	1304

Summas 414 tuhat eurot on aruandeaastal ning eelnevatel aastatel kajastatud kinnisvara objekte ning nendega seotud kulusid põhivara koosseisus lõpetamata ehitistena.

Lisa 6. Varud

(tuhandetes eurodes)

Varude grupp	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	39	258
Valmistoodang	0	57
Müügiks ostetud kaubad	143	121
Väheväärtuslik vara	225	0
Kokku	407	436

Aruande- ega võrdlusperioodi jooksul pole kontserni varusid allahinnatud.

Lisa 7. Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alusvaluuta
Muud lühiajalised nõuded	16			
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	603			
Lühiajalised laenud	180	30.03.2013	9.8%	EUR
Pikaajaline laen	40	31.01.2015	8%	EUR
Pikaajaline laen	6 620	30.04.2014	10%	EUR
Pikaajaline laen	3 682	31.12.2014	9%	EUR
Kokku 31.12.2012	11 141			

	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressi- määr	Alusvaluuta
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	626	31.12.2012		
Lühiajalised laenud	435	31.12.2012	8-9%	EUR
Muud lühiajalised laenud	25	31.12.2012	9%	EUR
Pikaajaline laen	13 670	31.12.2014	9-10%	EUR
Kokku 31.12.2011	14 756			

Antud laenudena on kajastatud seotud osapooltele antud laene bilansipäeva seisuga. Intressinõue 31.12.2012 seisuga oli 43 tuhat eurot (31.12.2011: 2 888 tuhat eurot).

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud ka lisas 19.

Lisa 8. Ühis- ja tütarettevõtete aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

2011 aasta teises pooles müüdi 100%-line osalus tütarettevõtetes HT Project Management OÜ ja LLC «HT Ukraine». Tehingu tulemusena teenis konsolideerimisgrupp kasumit 106 tuhat eurot.

2011 aastal sõlmiti kokkulepe HT Property North OÜ osanike vahel, mille tulemusel vähendati HT Property North ostu hinda 1 152 tuhande euro (1,5 mln USD) ulatuses.

Aruandeaastal viis juhatus läbi investeringute tütarettevõttesse kaetava väärtuse testi, mille tulemusena tuvastati firmaväärtuse allahindluse vajadus 324 tuhande euro võrra (sh. 285 tuhat eurot firmaväärtus) ettevõttes LLC «Naukovo-Vyrobnycha firma «Stileks» ning ettevõttes LLC «Topaz» 15 tuhande euro võrra. Täiendav informatsioon on esitatud lisas 10.

HT Property Development OÜ

2012. a konsolideeritud majandusaasta aruanne

HTPD OÜ Kontserni kuuluvad järgmised ühis- ja tütarettevõtted:

	Topaz LLC	HT Property West LLC	Sitius LLC	HT Project Management OÜ	HT Ukraine LLC	Opera Market LLC	Opera Restaurant LLC	Forest-3 LLC	Polissya Invest LLC	Mayetok Polissya LLC	HT Property North OÜ	Kokku
Asukohtmaa	Ukraina	Ukraina	Ukraina	Eesti Vabariik	Ukraina	Ukraina	Ukraina	Ukraina	Ukraina	Ukraina	Eesti Vabariik	
Põhitegevusala	Kaubandus-keskuse arendus	Hotelli opereerimine	Kaubanduskeskuse ja hotelli arendus	Holding kompanii	Holding kompanii	Jackaubanduse opereerimine	Restorani opereerimine	Kaubanduskeskuse arendus	Kaubanduskeskuse arendus	Kaubanduskeskuse arendus	Holding kompanii	
Osalus 31.12.2010	50%	100%	100%	100%	100%	70%	70%	74%	74%	74%	75%	
Osalus 31.12.2011	50%	100%	100%	0%	0%	70%	70%	74%	74%	74%	75%	
Soetusmaksimuss 31.12.2010	103	50	656	3	297	160	7	60	65	27	1 825	3 253
Arvundenaasial müüdnud osalused	0	0	0	3	297	0	0	0	0	0	0	300
Arvundenaasial tehud korrigeerimised	0	0	314	0	0	0	0	0	0	0	1 152	1 466
Investeeringud tütarettevõttesse ematettevõtte bilansis 31.12.2011	103	50	342	0	0	160	7	60	65	27	673	1 487
Osalus 31.12.2012	50%	100%	100%	0%	0%	70%	70%	74%	74%	74%	75%	
Soetusmaksimuss 31.12.2011	103	50	342	0	0	160	7	60	65	27	673	1 487
Arvundenaasial tehud allahindlused	15	0	324	0	0	0	0	0	0	0	0	339
Investeeringud tütarettevõttesse ematettevõtte bilansis 31.12.2012	88	50	18	0	0	160	7	60	65	27	673	1 148

HT Property Development OÜ

2012. a konsolideeritud
majandusaasta aruanne

Ühis- ja tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2012 (tuhandetes eurodes)

	Topaz LLC	HT Property West LLC	Stilex LLC	Opera Market LLC	Opera Restaurant LLC	Opera LLC	Forest-3 LLC	Polissya Invest LLC	Mayetok Polissya LLC	HT Property North OÜ
Aksia-/osakapital	61	36	60	237		237	10	79	33	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-444	-1 974	-323	-634		-634	-362	-85	-51	183
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-140	-1 313	-89	-253		-253	-246	-52	-45	9
Omakapital kokku	-523	-3 251	-352	-650		-650	-598	-58	-63	195
Investeeriya osa omakapitalist	50%	100%	100%	70%		70%	70%	74%	74%	75%
Investeeriya osalus omakapitalist	-262	-3 251	-352	-455		-455	-419	-43	-47	146

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....02.01.2013
Signature/alkir.....KPMG
KPMG, Tallinn

Lisa 9. Sidusettevõtete aktsiad

(tuhandetes eurodes)

	KVS Investment Ltd	Passage Theatre CJSC	European House CJSC	Kokku
Asukohamaa	Küpros	Ukraina	Ukraina	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus	Kaubanduskeskuse opereerimine	Hotelli opereerimine	
Osalus 31.12.2010	30,60%	27%	19,83%	
Osalus 31.12.2011	30,60%	27%	19,83%	
Soetusmaksumus 31.12.2010	3 342	87	381	3 810
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-7	-87	-10	-104
Investeeringu allahindlus	-1 194	0	0	-1 194
Investeeringud sidusettevõtetesse 31.12.2011	2 141	0	371	2 512
Osalus 31.12.2012	30,60%	27%	37,67%	
Soetusmaksumus 31.12.2011	2 141	0	371	2 512
Aruandeaastal soetatud osalused	0	0	1 180	1 180
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/-kahjum	7	0	-286	-279
Investeeringu allahindlus	-1 195	0	0	-1 195
Investeeringud sidusettevõtetesse 31.12.2012	953	0	1 265	2 218

Sidusettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2012

(tuhandetes eurodes)

	KVS Investments Ltd	Passage Theatre CJSC	European House CJSC
Aksiakapital	2	612	639
Ülekurs	1 323	0	736
Registreerimata aksiakapital	686	0	0
Ümberhindluse reserv	0	3 671	1 388
Elmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	1 206	-4 737	-4 520
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	23	-1 511	-711
Omakapital kokku	3 240	-1 965	-2 468
Investeeriija osa omakapitalist	30,60%	27%	37,67%
Investeeriija osalus omakapitalist	991	-531	-930

Seisuga 31.12.2012 viis juhatus läbi investeeringute sidusettevõtetesse kaetava väärtuse testi. Kaetav väärtus tugines ettevõtte netovara õiglasel väärtusel, millele on sõltumatu ekspert andnud omapoolse hinnangu. Testi tulemusena tuvastati KVS Investments Ltd investeeringu allahindluse vajadus summas 1 194 tuhat eurot, mida kajastati aruandeperioodi finantskuluna.

2012 aastal omandati täiendavalt 925 aktsiat ettevõttes European House CJSC. Tehingu hinnaks kujunes 1 180 tuhat eurot ning osalus suurenes 19,83%-lt 37,67%-ni.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifikatsiooniks

Date and place of signing

Signature of the person

K. M. Tallinn

Lisa 10. Firmaväärtused

(tuhandetes eurodes)

	Topaz LLC	Stilex LLC	HT Property North OÜ	Kokku
Seisuga 31.12.2010	74	599	1 824	2 497
Korrigeerimine*	-	-	-1 152	-1 152
Allahindlus	-	-314	-	-314
Seisuga 31.12.2011	74	285	672	1 031
Allahindlus**	15	285	-	300
Seisuga 31.12.2012	59	0	672	731

* 2011. aastal sõlmiti kokkulepe HT Property North OÜ osanike vahel, mille tulemusel vähendati HT Property North ostu hinda 1 152 tuhande euro (1,5 mln USD) ulatuses ning vastava summa võrra vähenes ka antud ettevõttega seotud firmaväärtus.

**Seisuga 31.12.2012 viis juhatus läbi investeringute tütarettevõtetesse kaetava väärtuse testi, mille tulemusena tuvastati allahindluse vajadus 285 tuhande euro võrra ettevõttes LLC «Naukovo-Vyrobnycha firma «Stileks» ning 15 tuhande euro võrra ettevõttes LLC «Topaz». Kaetav väärtus tugines ettevõtte netovara õiglasel väärtusel, millele on sõltumatu ekspert andnud omapoolse hinnangu. Allahindlus on kajastatud finantskuluna.

Lisa 11. Laenukohustused**Lühiajalised laenukohustused**

(tuhandetes eurodes)

Lühiajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	3 596	31.01.2013	~2%	EUR
Investeeringislaenu	17 772	09.07.2013	3-7%	EUR
Investeeringislaen	170	31.12.2013	9,8%	EUR
Investeeringislaen	866	31.12.2013	7%	EUR
Kokku 31.12.2012	22 404			

Lühiajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	3 580	31.12.2012	~2%	EUR
Investeeringislaen	813	31.12.2012	7%	EUR
Investeeringislaen	1 466	31.12.2012	8%	EUR
Kokku 31.12.2011	5 859			

Pikaajalised laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaenu	1 939	31.12.2014	1,5-8%	EUR
Investeeringislaenu	348	10.02.2014	8%	EUR
Kokku 31.12.2012	2 287			

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaenu	16 707	31.12.2013	3-7%	EUR
Kokku 31.12.2011	16 707			

Saadud laenuks on kajastatud laenu koos intressidega bilansipäeva seisuga. Intressikohustus 31.12.2012 seisuga oli 1 957 tuhat eurot (31.12.2011: 1 346 tuhat eurot).

Täiendav info laenukohustuste kohta lisas 19.

Lisa 12. Muud võlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlgnevus eraisikutele	0	9
Muu lühiajaline võlgnevus	381	0
Kokku	381	9

Muu lühiajalise võlgnevusena on kajastatud European House CJSC osaluse soetamisel tasumata osa summas 380 tuhat eurot.

Lisa 13. Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	Osade arv	Osakapital
Saldo 31.12.2011	2	50
Saldo 31.12.2012	2	50

HT Property Development OÜ ühe osa väikseim nimiväärtus on 1 euro.

Põhikirja kohaselt on IIT Property Development miinimumkapital 50 tuhat eurot ja maksimumkapital 199 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2012 ei vasta osatüingu omakapital Äriseadustikuga kehtestatud nõuetele. Ettevõtte juhtkond on teinud ettepaneku suurendada omakapitali.

Valuutakursside ümberhindluse reserv

Valuutakursside ümberhindluse reservis kajastatakse kursivahesid, mis tekivad Kontserni arvestusvaluutast erinevat arvestusvaluutat kasutavate äriühingute finantsaruannete ümberhindamisel Kontserni arvestusvaluutasse.

Lisa 14. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

(tuhandetes eurodes)

Müügitulu tegevusalade lõikes:

Tegevusala	2012	2011
Renditulu	0	4
Hotellindus	2 249	944
Toitlustus	457	1 410
Jaekaubandus	1 237	1 057
Muu konsultatsioon	10	642
Kokku	3 953	4 057

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Piirkond	2012	2011
Eesti	5	104
Soome	0	13
Ukraina	3 948	3 940
Kokku	3 953	4 057

Lisa 15. Müüdud teenuste kulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Tööjõukulud	938	702
Kaubakulud	1 766	1 280
Reisikulud	0	59
Rendikulu	1 519	1 129
Ärialane konsultatsioon	202	293
Muud kulud	451	407
Kokku	4 876	3 870

Lisa 16. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Õigusteenuste kulud	21	37
Välisprojektide konsultatsioonikulud	38	1
Reisikulud	23	32
Tööjõukulud	443	409
Muud tegevuskulud	395	815
Kokku üldhalduskulud	920	1 294

Muude tegevuskulude all on kajastatud muuhulgas kommunikatsioonikulusid, kindlustusmakseid, kinnisvaraarenduste valvekulusid, pankade teenustasusid jm.

Lisa 17. Finantstulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Finantstulud finantsinvesteeringutelt	12	13
Tütarettevõtete müügist saadud kasum	0	106
Kasum valuutakursi muutustest	459	218
Intressitulud	1 044	1 093
Kokku finantstulud	1 515	1 430

Lisa 18. Finantskulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	279	104
Finantskulud investeeringu väärtuse muutusest	1 495	1 508
Intressikulud	742	665
Kahjum valuutakursi muutustest	610	50
Muud finantskulud	3828	8
Kokku finantskulud	6 954	2 335

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/Kuupäev: 05.12.2012

Signature/Allkiri: [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 19. Seotud osapooled

HT Property Development konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) osanikke (Gumbo Invest AG ja Ronnas Invest AG);
- b) sidusettevõtteid;
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tütarettevõttega tehingud on elimineeritud. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega olid bilansipäeva seisuga järgmised:

(tuhandetes eurodes)		Nõuded	Kohustused
Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	31.12.2012	31.12.2012
Gumbo Invest AG	Emaettevõte	0	4 577
Ronnas Invest AG	Emaettevõte	0	13 396
European House CJSC	Sidusettevõte	3 682	348
Passage Theatre	Sidusettevõte	6 620	286
HT Project Management OÜ	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	0	49
HT Ukraine LLC	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	29	0
Anter Holding As	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	3	410
Kusinkapital Ab	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	0	1 733
K-Hartwall Invest Oy	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	0	1 187
Topaz LLC	Ühisettevõte	180	0
KOKKU		10 514	21 986

(tuhandetes eurodes)		Nõuded	Kohustused
Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	31.12.2011	31.12.2011
Gumbo Invest AG	Emaettevõte	0	4 001
Ronnas Invest AG	Emaettevõte	0	12 678
European House CJSC	Sidusettevõte	5 370	28
Passage Theatre	Sidusettevõte	8 309	293
JV Asset OÜ	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	3	0
HT Project Management OÜ	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	0	14
Anter Holding As	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	287	0
Kusinkapital Ab	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	1 325	0
K-Hartwall Invest Oy	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	0	813
Hartwall Capital Oy	Juhatuse liikmetega seotud ettevõte	2	0
Topaz LLC	Ühisettevõte	149	0
KOKKU		15 445	17 827

Nõue European House CJSC-le koosneb antud laenu põhiosast. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 9% aastas. Kohustus European House CJSC-le koosneb 348 tuhandest eurost osutatud teenuste eest.

Nõue Passage Theatre CJSC-le koosneb antud laenu põhiosast. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 10% aastas. Kohustus Passage Theatre CJSC-le koosneb 286 tuhandest eurost osutatud teenuste eest.

Kohustus Gumbo Invest AG-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 329 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 1,5-7% aastas.

Kohustus Ronnas Invest AG-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 1 245 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 1,5-7% aastas.

Nõue Topaz LLC-le koosneb antud laenu põhiosast ja intressidest summas 43 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 9,8% aastas.

Kohustus K-Hartwall Invest Oy-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 187 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 7-8% aastas.

Kohustus Kusinkapital Ab-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 161 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 8% aastas.

Nõue Anter Holding AS-le koosneb antud laenu intressidest summas 3 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 9% aastas. Kohustus Anter Holding AS-le koosneb European House CJSC osaluse soetamise eest summas 380 tuhat eurot.

Nõue HT Ukraine LLC-le koosneb antud laenu põhiosast ja intressidest summas 4 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 8% aastas.

Kohustus HT Project Management OÜ-le koosneb 49 tuhandest eurost osutatud teenuste eest.

Kaupade/teenuste ostu- ja müügitehingud

HTPD OÜ on aruandeaastal seotud osapooltega teostanud kaupade/teenuste ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

(tuhandetes eurodes)		Intressi tulu		Intressi kulu	
Seotud osapool	Osapoole kirjeldus	2012	2011	2012	2011
Gumbo Invest AG	Emaettevõte	0	0	127	121
Ronnas Invest AG	Emaettevõte	0	0	369	365
European House CJSC	Sidusettevõte	346	383	0	0
Passage Theatre	Sidusettevõte	662	662	0	0
HTT Ukraine LLC	Juhatusel liikmega seotud ettevõte	4	0	0	0
Anter Holding AS	Juhatusel liikmega seotud ettevõte	9	20	0	0
Kusinkapital Ab	Juhatusel liikmega seotud ettevõte	0	0	111	52
K-Hartwall Invest Oy	Juhatusel liikmega seotud ettevõte	0	0	74	51
Topaz LLC	Ühisettevõte	12	12	0	0
Kokku		1 033	1 077	681	589

(tuhandetes eurodes)		Tulu teenuste müügist		Kulu teenuste ostmisel	
		2012	2011	2012	2011
European House CJSC	Sidusettevõte	0	136	1 174	855
Passage Theatre	Sidusettevõte	0	10	409	388
JV Asset OÜ	Juhatuse liikmega seotud ettevõte	0	0	0	63
Anter Holding As	Juhatuse liikmega seotud ettevõte	0	0	30	12
HT Project Management OÜ	Juhatuse liikmega seotud ettevõte	4	0	155	28
Kokku		4	146	1 768	1 346

Tütarettevõtetele nõuded ja kohustused ning tulud ja kulud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud.

Aruande aastal soetati sidusettevõttelt European House CJSC põhivara kogusummas 302 tuhat eurot.

Täpsem informatsioon antud laenude kohta lisades 7 ja 11.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastanud identifitseerimiseks

Date, kuupäev: 2013.07.01

Signature, allkiri: [Signature]

KPMG, Tallinn

Lisa 20. Emaettevõtte põhiaruanded

Bilanss

VARAD			
(tuhandetes eurodes)		31.12.2012	31.12.2011
Käibevara			
Raha		41	96
Lühiajalised finantsinvesteeringud		0	208
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>		243	248
<i>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded</i>		4	50
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>		1 453	4 118
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		0	1
<i>Kokku</i>		1 700	4 417
Käibevara kokku		1 741	4 721
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>	<i>Lisa 8</i>	996	1 336
<i>Ettemaksed osade eest</i>		231	212
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>		2 218	2 512
<i>Pikaajalised nõuded</i>		14 025	13 670
<i>Kokku</i>		17 470	17 730
Materiaalne põhivara			
<i>Muu materiaalne põhivara</i>		1	2
<i>Kokku</i>		1	2
Põhivara kokku		17 471	17 732
VARAD KOKKU		19 212	22 453

KOHUSTUSED		
(thandetes eurodes)	31.12.2012	31.12.2011
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
<i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>	22 231	4 393
<i>Kokku</i>	22 231	4 393
Võlad ja ettemaksed		
<i>Võlad tarnijatele</i>	79	29
<i>Muud lühiajalised võlad</i>	381	9
<i>Kokku</i>	460	38
Lühiajalised kohustused kokku	22 691	4 431
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused		
<i>Pikaajalised laenud ja võlakirjad</i>	524	16 679
<i>Kokku</i>	524	16 679
Pikaajalised kohustused kokku	524	16 679
Kohustused kokku	23 215	21 110
OMAKAPITAL		
Emaettevõtja osamikele kuuluv omakapital		
Osakapital	50	50
Muud reservid	10 000	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-8 707	-7 645
Aruandeaasta kahjum	-5 346	-1 062
Omakapital kokku	-4 003	1 343
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	19 212	22 453

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	2012	2011
Müügitulu	5	85
Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-245	-171
Brutokahjum	-240	-86
Üldhalduskulud	-145	-46
Muud äritulud	0	6
Muud ärikulud	-4	-1
Ärikahjum	-389	-127
Finantstulud ja -kulud		
<i>Finantstulud ja – kulud finantsinvesteeringutelt</i>	5	-278
<i>Finantstulud ja – kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt</i>	-5 625	-1 298
<i>Intressitulud ja -kulud</i>	675	688
<i>Kasum/kahjum valuutakursi muutusest</i>	-12	-47
Kokku finantstulud ja – kulud	-4 957	-935
Kasum/Kahjum enne maksustamist	-5 346	-1 062
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	-5 346	-1 062

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-389	-127
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	2
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	62	197
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	40	-55
Kokku rahavood äritegevusest	-285	17
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete müük	0	14
Muud lackumised investeerimistegevusest	0	506
Sidusettevõtete soetus	-799	0
Ettemaks aktsiate eest	-19	-136
Muude finantsinvesteeringute soetus	0	-5
Muude finantsinvesteeringute müük	214	0
Antud laenud	-1 387	-608
Antud laenude tagasimaksed	1 088	440
Saadud intressid	68	48
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-835	259
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 100	150
Saadud laenude tagasimaksed	-35	-395
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 065	-245
RAHAVOOD KOKKU	-55	31
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	96	65
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55	31
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41	96

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Osakapital	Muud Reservid	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2010	50	10 000	-7 645	2 405
Aruandeperioodi kahjum			-1 062	-1 062
Saldo 31.12.2011	50	10 000	-8 707	1 343
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 487
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (sh. firmaväärtus)				-1 846
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2011				-1 990
Aruandeperioodi kasum/ -kahjum			-5 346	-5 346
Saldo 31.12.2012	50	10 000	-14 053	-4 003
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 148
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (sh. firmaväärtus)				-4 010
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2012				-9 161

Juhatuse allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele

HT Property Development OÜ juhatus on koostanud 2012. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Victor Sven-Erik Hartwall	juhatuse liige		04.07.2013
Mikael Fredrik Therman	juhatuse liige		04.07.2013
Andres Erm	juhatuse liige		04.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HT Property Development OÜ osanikele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 7 kuni 35 esitatud HT Property Development OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatus kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandustähtsuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandustähtsuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2012 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastatud investeering sidusettevõttesse KVS Invest Ltd summas 953 tuhat eurot. Tuginedes auditi käigus saadud sõltumatule eksperthinnangule oleme arvamusel, et antud investeeringut tuleb seisuga 31.12.2012 alla hinnata summas 189 tuhat eurot.

Aastatel 2010 ja 2011 on kontserni kuuluv tütarettevõtte sõlminud olulise kasutusrendilepingu. Ettevõtte juhtkond ei ole avalikustanud antud lepingu alusel tasutud kasutusrendimakseid, tulevaste perioodide makseid mittekatkestatavast kasutusrendilepingust, ega kasutusrendilepingu olulisi tingimusi. Antud informatsioon kuulub avalikustamisele vastavalt RTJ 9 „Rendiarvestus” nõuetele.

Arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõju, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt HT Property Development OÜ konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et HT Property Development OÜ konsolideeritud omakapital seisuga 31. detsember 2012 oli negatiivne. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud otsustama osakapitali suurendamise või vähendamise, ettevõtte lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või rakendama muid abinõusid, mille tulemusel ettevõtte netovara moodustaks vähemalt poole osakapitalist või muu seaduses sätestatud osakapitali minimaalse suuruse. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Aruanne muudest seadusest tulenevate nõuete kohta

Eesti hea raamatupidamistava nõuab, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades esitataks emaettevõtte eraldiseisvad põhjaruanded. Need on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisas 20. Emaettevõtte eraldiseisvas bilansis on seisuga 31.12.2012 kajastatud laenukohustused tütarettevõtete vastu. Sooritatud auditiprotseduuride tulemusena ei saanud me piisavat kindlustunnet, et avaldada arvamus nõuete kaetava väärtuse kohta summas 2 080 tuhat eurot. Seetõttu me ei saa avaldada ega avalda arvamus viidatud nõuete emaettevõtte eraldiseisvates põhjaruannetes kajastamise korrektsuse kohta. Konsolideeritud põhjaruannetes on nimetatud kontserniettevõtete vahelised nõuded ja kohustused elimineeritud.

Tallinn, 05.07.2013

Andris Jegers
Vandeauditiitori number 171

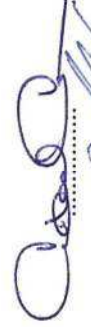
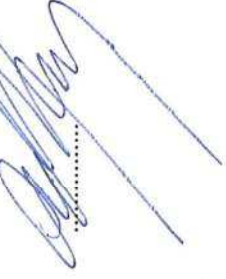
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17.
Narva mnt. 5, Tallinn 10117

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

Eelmiste perioodide kahjum	-11 894
2012. aasta kahjum	-7 337
Kahjum 31.12.12.a seisuga	-19 231

HT Property Development OÜ juhatus teeb ettepaneku katta kahjum omakapitali suurendamise teel.

Victor Sven-Erik Hartwall	juhatuse liige		04.07.2013
Mikael Fredrik Therman	juhatuse liige		04.07.2013
Andres Ern	juhatuse liige		04.07.2013

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	5	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53919191
E-posti aadress	htpd@hot.ee