

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: HTB INVESTEERINGUTE OÜ

registrikood: 10392018

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5298252

faks: +372 6181818

e-posti aadress: siive.penu@meta.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Muud ärikulud	13
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Raha	13
Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 12 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 13 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 16 Laenukohustised	20
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 19 Osakapital	22
Lisa 20 Tööjõukulud	22
Lisa 21 Tulumaks	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Tagatised ja antud garantiid	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

HTB Investeeringute AS on asutatud 25.02.1998 ja tema tegevusaladeks on lühi- ja pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse ja kinnisvarasse.

HTB Investeeringute AS jätkab tegutsemist finantsinvesteeringute vallas ka järgmisel aruandeaastal, otsides uusi investeerimisvõimalusi ja mitmekesistades oma investeeringute portfelli.

2016. aastal investeeriti kinnisvarasse 1 678 119 eurot (2015: 265 395 eurot) ja väärtpaberitesse 14 954 eurot (2015: 566 005 eurot).

Ettevõtte töötasufond moodustas 2016. aastal 49 197 eurot (2015. aastal 53 937 eurot), keskmine töötajate arv oli 3 (2015. aastal 3). Ettevõtte juhatuse liikmetele maksti tasu 31 600 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 10 639 eurot (2015. aastal 31 120 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 10 481 eurot).

Näitajad	2016	2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	1,22	2,41
Varade tootlus %	11,92	-0,90
Omakapitali tootlus %	13,76	-0,96
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	28 169	34 532	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-43 095	-62 945	3
Brutokasum (-kahjum)	-14 926	-28 413	
Üldhalduskulud	-174 361	-399 364	4
Muud äritulud	29 250	109 384	5
Muud ärikulud	-58 453	-312 215	6
Ärikasum (kahjum)	-218 490	-630 608	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-380 399	-212 592	12
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 732 071	322 088	13
Intressitulud	191 174	173 525	
Intressikulud	-34 400	-264	
Muud finantstulud ja -kulud	327 697	189 871	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 617 653	-157 980	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 617 653	-157 980	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 532 068	1 751 042	9
Finantsinvesteeringud	17 977	23 187	10
Nõuded ja ettemaksed	1 256 512	723 698	11
Kokku käibevarad	2 806 557	2 497 927	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	629 813	465 003	12
Finantsinvesteeringud	9 295 401	7 038 001	13
Nõuded ja ettemaksed	3 393 296	3 170 413	11
Kinnisvarainvesteeringud	5 666 333	4 266 861	14
Materiaalsed põhivarad	163 139	39 019	15
Kokku põhivarad	19 147 982	14 979 297	
Kokku varad	21 954 539	17 477 224	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 197	1 197	16
Võlad ja ettemaksed	1 323 197	1 037 338	17
Kokku lühiajalised kohustised	1 324 394	1 038 535	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 608 752	34 949	16
Kokku pikaajalised kohustised	1 608 752	34 949	
Kokku kohustised	2 933 146	1 073 484	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	44 099	44 099	19
Ülekurss	2 703 784	2 703 784	
Kohustuslik reservkapital	4 410	4 410	
Muud reservid	55 921	55 921	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 595 526	13 753 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 617 653	-157 980	
Kokku omakapital	19 021 393	16 403 740	
Kokku kohustised ja omakapital	21 954 539	17 477 224	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-218 490	-630 608	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 861	33 534	14,15
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-10 000	-48 216	14,15
Muud korrigeerimised	51 399	308 743	14
Kokku korrigeerimised	59 260	294 061	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	83 893	-72 319	11
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	501 243	-14 389	17
Kokku rahavood äritegevusest	425 906	-423 255	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-134 733	-40 833	15
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	10 000	10 000	15
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 678 119	-250 395	14
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	220 000	0	14
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-209	-295 866	12
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	336 124	12
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-14 954	-566 005	10,13
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	494 856	785 689	10,13
Antud laenud	-2 187 040	-1 258 000	
Antud laenude tagasimaksed	974 283	1 215 452	
Laekunud intressid	19 341	278 845	
Laekunud dividendid	327 697	189 871	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 968 878	404 882	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 575 000	27 000	16
Saadud laenude tagasimaksed	-1 197	-28 263	16
Makstud intressid	-19 250	-264	
Makstud dividendid	-203 000	-203 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-27 534	-50 750	19
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-21	-122	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 323 998	-255 399	
Kokku rahavood	-218 974	-273 772	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 751 042	2 024 814	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-218 974	-273 772	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 532 068	1 751 042	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	44 099	2 703 784	4 410	55 921	13 753 506	16 561 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-157 980	-157 980
31.12.2015	44 099	2 703 784	4 410	55 921	13 595 526	16 403 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	2 617 653	2 617 653
31.12.2016	44 099	2 703 784	4 410	55 921	16 213 179	19 021 393

Info jaotamata omakapitali kohta on lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HTB Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse meetodit. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

HTB Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise päev). Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita. Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- 1) finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande - õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud - amortiseeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded - amortiseeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara - õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoo analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantskulude ja finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmeneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvea puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul

kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna samasuguste finantsvarade turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlust esitatakse kasumiaruandes finantskuluna ning sellist allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärselt viivitusega edasi kanda kolmandale osapooltele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis, kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel osalusega muutuses investeeringuobjekti omakapitalis ning omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlusega.

Kõikide sidusettevõtete toimunud tehingute korral elimineeritakse realiseerimata kasumid ja kahjumid vastavalt osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kas 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 soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringute mõistele ja osalevad tulevikus tõenäoliselt majandusliku kasu tekitamisel. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud hoonete amortisatsiooninormiks on 2-20% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 639 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 639 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muuhulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust

tulevikus majanduslikku kasu ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavat kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsiooninormid aastast on järgmised:

- | | |
|--|------------------|
| - maa | ei amortiseerita |
| - hooned ja rajatised | 2-8% |
| - masinad ja seadmed | 20-33% |
| - transpordivahendid | 20-33% |
| - muu inventar, tööistad ja sisseseade | 20-33% |

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

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

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiototel põhivaraks. Müügiototel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiototel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulutused.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügiikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumisi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimusel, kajastatakse alles rendilepingu jõustumisel bilansis õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks või -kuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendimakseid perioodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (va edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mis kajastatakse õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraobjektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetamismaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta

õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuste kajastamine lõpetatakse lepingus määratud kohustuste täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Kohustuslik reservkapital

Ettevõtte eraldab igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab põhikirjas nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reesrvkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringu renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Teenuse vahendamise tulud (tasud üürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostenud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvesse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 21.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- ettevõtte omanikke, nende lähikondseid ja nendega seotud ettevõtteid;
- sidusettevõtjaid;
- tegev ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 169	34 532
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 169	34 532
Kokku müügitulu	28 169	34 532
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	28 169	31 803
Nõustamine	0	2 729
Kokku müügitulu	28 169	34 532

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kommunaalkulud	36 260	18 669	
Ruumide remont ja hooldus	2 159	30 735	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 490	8 954	14,15
Varakindlustus ja maamaks	2 186	4 587	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	43 095	62 945	

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulud, sh palkadega seotud maksud	49 197	53 937	20
Muud tööjõukulud	13 662	10 434	
Sõidukite kulud	47 382	128 671	
Büroo tegevuskulud	14 195	18 506	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	9 151	134 753	
Raamatupidamisteenus, auditikulud	4 480	4 480	
Materiaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	15 371	24 580	14,15
Muud kulud	20 923	24 003	
Kokku üldhalduskulud	174 361	399 364	

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	43 385
Kasum materiaalse põhivarade müügist	10 000	4 830
PRIA toetus põllumaale	0	169
Kasum liisingust väljaostetud vara edasimüügist	19 250	61 000
Kokku muud äritulud	29 250	109 384

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	10	
Annetused, toetused	6 986	3 005	
Saastetasud	67	71	
Kinnisvarainvesteeringu allahindlus	51 399	308 744	14
Muud	0	385	
Kokku muud ärikulud	58 453	312 215	

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Dividenditulud	327 697	189 871
Kokku muud finantstulud ja -kulud	327 697	189 871

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	28 169	31 803

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimusel ruume ja maad.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	25 724	100 306

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid.

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	2 132	2 132
Arvelduskontod	1 529 936	1 748 910
Kokku raha	1 532 068	1 751 042

Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2014	47 073	100	47 173
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-23 886	-100	-23 986
31.12.2015	23 187	0	23 187
Kajastatud õiglases väärtuses	23 187	0	23 187
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-5 210	0	-5 210
31.12.2016	17 977	0	17 977
Kajastatud õiglases väärtuses	17 977	0	17 977

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	80 192	80 192	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 135 639	0	2 135 639	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 224	21 224	0	18
Muud nõuded	2 396 229	1 138 572	1 257 657	
Laenunõuded	1 879 416	621 759	1 257 657	
Intressinõuded	516 813	516 813	0	
Ettemaksed	16 524	16 524	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 854	8 854	0	
Muud makstud ettemaksed	7 670	7 670	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 649 808	1 256 512	3 393 296	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	77 698	77 698	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 191 639	56 000	2 135 639	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57 319	57 319	0	18
Muud nõuded	1 556 639	521 865	1 034 774	
Laenunõuded	1 211 659	176 885	1 034 774	
Intressinõuded	344 980	344 980	0	
Ettemaksed	10 816	10 816	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 146	3 146	0	
Muud makstud ettemaksed	7 670	7 670	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 894 111	723 698	3 170 413	

Antud laenud kannavad intressi 3-15% aastas. Pikaajaliste laenude tagasimakse tähtaeg ulatub 2018. aastani. Laenude alusvaluutaks on EUR.

Seisuga 31.12.2016 on näidatud nõue sidusettevõtte vastu tasumata aktsiate eest summas 2 135 639 EUR (31.12.2015: 2 135 639 EUR). Nõudelt arvestatud ja tasumata intress seisuga 31.12.2016 on 72 408 EUR (31.12.2016: 29 102 EUR). Aktsiate eest tasumise tähtaeg on 31.12.2018.a.

Seisuga 31.12.2016 on ettemaks sidusettevõttele summas 0 EUR (31.12.2015: 56 000 EUR).

Lisa 12 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11268255	Puupank OÜ	Eesti	puidu töötlemine	33.30	33.30
11879165	Brass Holding OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
11914051	FEDS Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
12494697	Kodasema OÜ	Eesti	tootearendus	25	33
12870382	Esna Mõis OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
12842595	Trio Holding OÜ	Eesti	varahaldus	21.45	21.45
11087854	Kakumäe Jahisadam	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	24.40	24.40
B92821917	Invercasco SL	Hispaania	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Puupank OÜ	6 665	0	935	7 600
Brass Holding OÜ	1 423	0	-40	1 383
FEDS Investeeringud OÜ	53 866	0	20 599	74 465
Kodasema OÜ	1 018	545 209	-544 219	2 008
Esna Mõis OÜ	233 298	0	-10 530	222 768
Trio Holding OÜ	162 609	0	158 980	321 589
Kakumäe Jahisadam OÜ	6 124	0	-6 124	0
Invercasco SL	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	465 003	545 209	-380 399	629 813

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kodasema OÜ	3.36	11.03.2016	84
Kodasema OÜ	5	03.11.2016	125

Lisa 13 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2014	8 216 168	830 963	9 047 131
Soetamine	531 328	34 677	566 005
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 380 078	-662 532	-3 042 610
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	597 973	-130 498	467 475
31.12.2015	6 965 391	72 610	7 038 001
Kajastatud õiglases väärtuses	6 299 151	72 610	6 371 761
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	666 240	0	666 240
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2015	6 965 391	72 610	7 038 001
Soetamine	4 954	10 000	14 954
Müük müügihinnas või lunastamine	-494 856	0	-494 856
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 736 876	426	2 737 302
31.12.2016	9 212 365	83 036	9 295 401
Kajastatud õiglases väärtuses	8 662 132	73 036	8 735 168
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	550 233	10 000	560 233

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 213 161	3 718 560	4 931 721
Akumuleeritud kulum	0	-211 552	-211 552
Jääkmaksumus	1 213 161	3 507 008	4 720 169
Ostud ja parendused	85 622	179 773	265 395
Müügid	-13 406	0	-13 406
Amortisatsioonikulu	0	-14 176	-14 176
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-307 913	-307 913
Muud muutused	0	-383 208	-383 208
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 285 377	3 025 194	4 310 571
Akumuleeritud kulum	0	-43 710	-43 710
Jääkmaksumus	1 285 377	2 981 484	4 266 861
Ostud ja parendused	702 538	975 581	1 678 119
Müügid	0	-220 000	-220 000
Amortisatsioonikulu	0	-7 248	-7 248
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-51 399	-51 399
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 987 915	3 703 984	5 691 899
Akumuleeritud kulum	0	-25 566	-25 566
Jääkmaksumus	1 987 915	3 678 418	5 666 333

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 169	31 803
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-43 095	-62 945

Seisuga 31.12.2016.a kajastati Põhjaka mõisa allahindlus seoses müügiga 2017. aastal summas 51 399 EUR. Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 97 816 EUR.

Seisuga 31.12.2015.a kajastati Vodja mõisa allahindlus seoses müügiga 2016. aastal summas 307 913 EUR. Kinnisvarainvesteeringu müügihind oli 220 000 EUR.

Vt. lisa 2,3.

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	118 112	72 571	190 683
Akumuleeritud kulum	-101 107	-66 862	-167 969
Jääkmaksumus	17 005	5 709	22 714
Ostud ja parendused	40 833	0	40 833
Amortisatsioonikulu	-13 649	-5 709	-19 358
Müügid	-5 170	0	-5 170
31.12.2015			
Soetusmaksumus	76 543	0	76 543
Akumuleeritud kulum	-37 524	0	-37 524
Jääkmaksumus	39 019	0	39 019
Ostud ja parendused	134 733	0	134 733
Amortisatsioonikulu	-10 613	0	-10 613
31.12.2016			
Soetusmaksumus	188 167	0	188 167
Akumuleeritud kulum	-25 028	0	-25 028
Jääkmaksumus	163 139	0	163 139

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	10 000	10 000
Transpordivahendid	10 000	10 000
Kokku	10 000	10 000

Lisa 16 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks	34 949	1 197	4 789	28 963	5%	EUR	2020-2053
Laen Nueva Casa OÜ-lt	300 000	0	300 000	0	3%	EUR	31.12.2018
Laen E.L.L. Kinnisvara OÜ-lt	300 000	0	300 000	0	3%	EUR	31.12.2018
Pangalaen	975 000	0	975 000	0	3,5	EUR	11.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 609 949	1 197	1 579 789	28 963			
Laenukohustised kokku	1 609 949	1 197	1 579 789	28 963			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks	36 146	1 197	4 789	30 160	5%	EUR	2020-2053
Pikaajalised laenud kokku	36 146	1 197	4 789	30 160			
Laenukohustised kokku	36 146	1 197	4 789	30 160			

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	160 290	160 290	
Võlad töövõtjatele	3 155	3 155	
Maksuvõlad	101 137	101 137	18
Muud võlad	308 615	308 615	
Intressivõlad	15 150	15 150	
Dividendivõlad	278 465	278 465	
Muud viitvõlad	15 000	15 000	
Saadud ettemaksed	750 000	750 000	
Muud saadud ettemaksed	750 000	750 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 323 197	1 323 197	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 592	2 592	
Võlad töövõtjatele	3 086	3 086	
Maksuvõlad	140 440	140 440	18
Muud võlad	497 295	497 295	
Dividendivõlad	481 465	481 465	
Muud viitvõlad	15 830	15 830	
Saadud ettemaksed	393 925	393 925	
Tulevaste perioodide tulud	10 471	10 471	
Muud saadud ettemaksed	383 454	383 454	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 037 338	1 037 338	

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4 717	0	218
Käibemaks	14 306	0	0	16 340
Üksikisiku tulumaks	0	992	0	976
Sotsiaalmaks	0	2 363	0	2 310
Kohustuslik kogumispension	0	106	0	104
Töötuskindlustusmaksed	0	127	0	125
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 930	92 832	57 097	120 367
Ettemaksukonto jääk	988		222	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 224	101 137	57 319	140 440

Muude maksude maksuvõlad koosneb väljamaksmata dividendidelt arvesse võetud tulumaksukohustusest seisuga 31.12.2016 summas 92 832 eurot (2015: 120 367 eurot).

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	44 099	44 099
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	36 800	40 340
Sotsiaalmaksud	12 397	13 597
Kokku tööjõukulud	49 197	53 937
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016.a moodustas 16 213 179 (31.12.2015: 13 595 526) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 3 242 636 (31.12.2015: 2 719 105) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 12 970 543 (31.12.2015: 10 876 421) eurot.

2016. aastal maksti välja dividende 203 000 eurot ja tulumaks dividendidelt oli 27 534 eurot (2015. aastal maksti dividende 203 000 EUR ja tulumaks dividendidelt oli 50 750 eurot).

Väljakuulutatud, kuid välja maksmata dividendide kohta on info toodud lisas 17.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	4 175 568	0	3 650 262	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 080	15 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	1 774 900	960 000	0,5-10%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Sidusettevõtjad	0	2 312 921
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 200	10 617

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	31 600	31 120

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- ettevõtte omanikke, nende lähikondseid ja nendega seotud ettevõtteid;
- sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid.

2016. aastal on sidusettevõtjatele arvestatud intresse laenudelt 170 396 eurot, tagastati intresse 1 911 euro eest (2015. aastal arvestati intresse 125 295 EUR, tagastati intresse 263 674 EUR).

2016. aastal kanti sidusettevõttele antud laen summas 545 000 eurot nende omakapitali reservi sissemaksiks (2015: 250 000 EUR).

Välja maksmata dividendid olid seisuga 31.12.2016 278 465 EUR (31.12.2015: 481 465 EUR).

Lisa 23 Tagatised ja antud garantiid

HTB Investeeringute OÜ on garanteerinud sidusettevõtte pangalaenu summas 255 647 EUR (2015. aastal 255 647 EUR).

Kinnistutele on seatud hüpoteegid Eesti Vabariigi kasuks summas 146 339 EUR (146 339 EUR).

Pangalaenu tagatiseks on Nelja Energia AS aktsiad.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2017

HTB INVESTEERINGUTE OÜ (registrikood: 10392018) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIVE PENU	Juhatuse liige	15.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HTB Investeeringute OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud HTB Investeeringute OÜ (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

15.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

HTB INVESTEERINGUTE OÜ (registrikood: 10392018) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	15.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 595 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 617 653
Kokku	16 213 179
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 213 179
Kokku	16 213 179

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 595 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 617 653
Kokku	16 213 179
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 213 179
Kokku	16 213 179

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28169	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5298252
E-posti aadress	siive.penu@meta.ee