

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Osaühing Vara HTG

**registrikood:** 10235684

**tänava/talu nimi,** Sadama 5/7

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10111

**telefon:** +372 6409978

**faks:** +372 6409960

**e-posti aadress:** info@infortar.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 5  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                     | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 11 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 11 |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad           | 12 |
| Lisa 5 Kasutusrent                      | 12 |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 13 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 14 |
| Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 14 |
| Lisa 9 Osakapital                       | 14 |
| Lisa 10 Müügitulu                       | 15 |
| Lisa 11 Muud äritulud                   | 15 |
| Lisa 12 Üldhalduskulud                  | 15 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                     | 15 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                | 16 |
| Aruande allkirjad                       | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                  | 18 |

## Tegevusaruanne

OÜ Vara HTG põhitegevuseks on enda kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Ettevõtte omab hotellihoonet Tallinna kesklinnas, mis on antud pikaajalisele rendile TLG Hotell OÜ-le.

OÜ Vara HTG omanikud on 50% AS Infortar ja 50% AS E.L.L. Kinnisvara.

2016. majandusaasta lõpuks oli OÜ Vara HTG varade maht 49 800 tuhat eurot.

2016. majandusaasta lõppes puhaskasumiga 2 115 tuhat eurot.

Majandusaastal ei tehtud uurimis-ja arendustegevuseks väljaminekuid. Uuel majandusaastal ei ole samuti uurimis-ja arengukulused planeeritud.

OÜ Vara HTG personalikulud moodustasid 2016. majandusaastal 13 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele maksti 2016. majandusaastal tasu kokku 4,6 tuhat eurot.

Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

2017. aasta planeeritud majandustegevus on seotud Tallink City hotelli rendi ja käitustegevuse jätkamisega.

Potentsiaalseks riskiks ettevõttele on eurobori tõus. Pangalaenude intressid on seotud 6 kuu euriboriga ning euribori tõustes kasvaksid vastavalt ka ettevõtte finantskulud. Pangalaenu valuutaks on euro.

## Tähtsamad finantsnäitajad ja suhtarvud

(tuhandetes eurodes)

|                                                                          | 2016   | 2015   |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Intressikandvad võlakohustused                                           | 16 962 | 18 058 |
| Ärikasum enne kulumit ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (EBITA) | 2 995  | 3 242  |
| Intressikandvate võlakohustuste suhe EBITA-sse                           | 5,7    | 5,6    |
| Perioodi intressi- ja põhiosamaksed                                      | 1 227  | 1 221  |
| DSCR (EBITA/perioodiintressi-ja põhiosamaksed)                           | 2,4    | 2,7    |

|         |        |        |
|---------|--------|--------|
| ROA (%) | 4,25 % | 4,50 % |
| ROE (%) | 6,45 % | 6,92 % |

ROA = aruandeaasta kasum / varad kokku

ROE = aruandeaasta kasum / omakapital kokku

/allkirjastatud digitaalselt/

Eve Pant

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2016    | 31.12.2015    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 15 507        | 17 409        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 943           | 923           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>16 450</b> | <b>18 332</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 33 350        | 33 350        | 3,5     |
| Materiaalsed põhivarad                       | 0             | 23            | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>33 350</b> | <b>33 373</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>49 800</b> | <b>51 705</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 1 153         | 1 049         | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 25            | 49            | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 178</b>  | <b>1 098</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 15 809        | 17 009        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>15 809</b> | <b>17 009</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>16 987</b> | <b>18 107</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 51            | 51            | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 5             | 5             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 30 642        | 31 216        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 115         | 2 326         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>32 813</b> | <b>33 598</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>49 800</b> | <b>51 705</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2016         | 2015         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 786        | 2 751        | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>2 786</b> | <b>2 751</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -305         | -338         | 12      |
| Muud äritulud                               | 491          | 808          | 11      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 972</b> | <b>3 221</b> |         |
| Intressikulud                               | -132         | -182         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 840</b> | <b>3 039</b> |         |
| Tulumaks                                    | -725         | -713         |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 115</b> | <b>2 326</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                       | 2016          | 2015          | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |               |               |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 2 972         | 3 221         |         |
| Korrigeerimised                                       |               |               |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 23            | 31            | 4       |
| Muud korrigeerimised                                  | 0             | -10           |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>23</b>     | <b>21</b>     |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -20           | 86            |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -25           | 25            |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>2 950</b>  | <b>3 353</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |               |               |         |
| Saadud laenuade tagasimaksed                          | -1 095        | -1 039        | 6       |
| Makstud intressid                                     | -132          | -182          |         |
| Makstud dividendid                                    | -2 900        | -2 854        |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -725          | -713          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-4 852</b> | <b>-4 788</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-1 902</b> | <b>-1 435</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 17 409        | 18 844        |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-1 902</b> | <b>-1 435</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 15 507        | 17 409        |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku  |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>31.12.2014</b>              | 51                          | 5                            | 34 070                      | 34 126 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 2 326                       | 2 326  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                             |                              | -2 854                      | -2 854 |
| <b>31.12.2015</b>              | 51                          | 5                            | 33 542                      | 33 598 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 2 115                       | 2 115  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                             |                              | -2 900                      | -2 900 |
| <b>31.12.2016</b>              | 51                          | 5                            | 32 757                      | 32 813 |

Vt Lisa 9.



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Vara HTG raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eestis aktsepteeritud raamatupidamisprintsipidest ja -tavadest, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamisseadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Käesolevaga on koostatud raamatupidamise aastaaruanne perioodi 01.01.2016 - 31.12.2016 a. kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida on hinnatud õiglases väärtuses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt kasumiaruande skeemile nr.2.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

Äritegevuse rahavood on kajastatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantstegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.12.2016 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakurside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna ja -kuluna.

Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse vastavalt tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursile.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse hoonet, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Ümberhindluse tulemit kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 eurot. Põhivara on arvele võetud väärtusega, mis koosneb ostuhinnast ning kasutuselevõtmist otseselt võimaldavatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset amortisatsioonimeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas inventaril ja seadmetel on 20-33%. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade ning hinnanguliste lõppväärtuste põhjendatust. Kui ilmneb, et vara tegelik kasulik eluiga on oluliselt erinev esialgu hinnatust, muudetakse amortisatsiooniperioodi. Materiaalse põhivara objektid hinnatakse bilansipäeval alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansisest jääkmaksumusest.

### Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras (vt.kinnisvarainvesteering). Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna vastavalt rendilepingule ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

**Finantskohustised**

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teistele osapooltele raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Finantskohustus eemaldatakse bilansist kui finantskohustus on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajalise kohustusena on kajastatud bilansis:

1. Kohustusi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äritsükli jooksul.
  2. Finantskohustusi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumiste tõttu.
- Kõiki muid kohustusi kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

**Tulud**

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud vaid jaotatud kasumilt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt alates aastast 2015. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 9.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ Vara HTG sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ Vara HTG või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju OÜ Vara HTG üle.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja OÜ Vara HTG on ühise kontrolli all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab OÜ Vara HTG üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on OÜ Vara HTG kontrolli või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle OÜ Vara HTG juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab kontrolli või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju OÜ Vara HTG üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                   | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Muud nõuded                       | 942        | 942            | 14      |
| Ettemaksed                        | 1          | 1              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>943</b> | <b>943</b>     |         |

  

|                                   | 31.12.2015 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Muud nõuded                       | 922        | 922            | 14      |
| Ettemaksed                        | 1          | 1              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>923</b> | <b>923</b>     |         |

Muud nõuded koosnevad lepingujärgsest tulemusrendi nõudest ja nõuetest osanike vastu.  
Vt. Lisa 15.

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |        |
|-------------------------------------------|--------|
|                                           |        |
| <b>31.12.2014</b>                         | 33 340 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 10     |
| <b>31.12.2015</b>                         | 33 350 |
| <b>31.12.2016</b>                         | 33 350 |

|                                                 | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 2 786 | 2 751 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -305  | -338  |

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub sõltumatu hindaja Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 8,5%, vakantsuse määr 3%, 6-aastane rahavoo prognoos.

Õiglase väärtuse muutuse osas vt ka Lisa 11.

Kinnisvarainvesteering on panditud laenukohustuste katteks (vt Lisa 6) ja renditud pikaajalise rendilepinguga välja operaatorfirmale TLG Hotell OÜ (vt Lisa 5 ja 10)

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud Lisa 12.

Lisa 14 Seotud osapooled.

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                     |                                   | Kokku |
|---------------------|-----------------------------------|-------|
|                     | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |       |
| <b>31.12.2014</b>   |                                   |       |
| Soetusmaksumus      | 94                                | 94    |
| Akumuleeritud kulum | -40                               | -40   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 54                                | 54    |
|                     |                                   |       |
| Amortisatsioonikulu | -31                               | -31   |
|                     |                                   |       |
| <b>31.12.2015</b>   |                                   |       |
| Soetusmaksumus      | 94                                | 94    |
| Akumuleeritud kulum | -71                               | -71   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 23                                | 23    |
|                     |                                   |       |
| Amortisatsioonikulu | -23                               | -23   |
|                     |                                   |       |
| <b>31.12.2016</b>   |                                   |       |
| Soetusmaksumus      | 94                                | 94    |
| Akumuleeritud kulum | -94                               | -94   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                                 | 0     |

## Lisa 5 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2016          | 2015          | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 2 786         | 2 751         | 3,10,14 |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 33 350        | 33 350        | 3       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>33 350</b> | <b>33 350</b> |         |

Rendileping on sõlmitud 10 aastaks ja lepingus sätestatud tingimustel pikeneb see järgnevas 5 aastaks. Rendimakse lepinguperioodiks on fikseeritud ning lisaks on rendile andjal õigus saada osa rentniku ärikasumist lepingus fikseeritud tingimuste täitmisel.

## Lisa 6 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Lühiajalised pangalaenud         | 1 153      | 1 153                             |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 153      | 1 153                             |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised pangalaenud         | 15 809     |                                   | 15 809              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 15 809     |                                   | 15 809              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 16 962     | 1 153                             | 15 809              |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Lühiajalised pangalaenud         | 1 049      | 1 049                             |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 049      | 1 049                             |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajalised pangalaenud         | 17 009     |                                   | 17 009              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 17 009     |                                   | 17 009              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 18 058     | 1 049                             | 17 009              |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                       | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
| Muud varad                                            | 33 350        | 33 350        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>33 350</b> | <b>33 350</b> |

Alusvaluuta EUR. Intressimäär on 0,85% + 6 kuu euribor.

Tagasimakse tähtaeg 26.02.2018

Pikaajalise laenu tagatiseks on hüpoteek Tallinn Laikmaa 5 asuvale kinnistule summas 32 404 tuhat eurot.

Vt Lisa 3 ja 5.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad töövõtjatele               | 1          | 1              |         |
| Maksuvõlad                       | 22         | 22             | 8       |
| Muud võlad                       | 2          | 2              |         |
| Intressivõlad                    | 2          | 2              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>25</b>  | <b>25</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2015 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 30         | 30             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1          | 1              |         |
| Maksuvõlad                       | 16         | 16             | 8       |
| Muud võlad                       | 2          | 2              |         |
| Intressivõlad                    | 2          | 2              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>49</b>  | <b>49</b>      |         |

## Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 22         | 16         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>22</b>  | <b>16</b>  |

Vt Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

## Lisa 9 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

|                                        | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                             | 51         | 51         |
| Osade arv (tk)                         | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus (eurodes) on 25 565. |            |            |

Osaühingu Vara HTG jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 oli 32 757 tuhat EUR. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul, kui kogu jaotamata kasumi jääk makstakse välja on 6 551 tuhat EUR. Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 26 206 tuhat EUR. Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2017 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki seisuga 31.12.2016.

## Lisa 10 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2016         | 2015         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |         |
| Eesti                                       | 2 786        | 2 751        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 786</b> | <b>2 751</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 786</b> | <b>2 751</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |         |
| Renditulu EMTAK kood 68201                  | 2 786        | 2 751        | 3,5,14  |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 786</b> | <b>2 751</b> |         |

## Lisa 11 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                            | 2016       | 2015       | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0          | 10         |         |
| Kontsernikonto tasud                                       | 491        | 798        | 14      |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>491</b> | <b>808</b> |         |

## Lisa 12 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

|                               | 2016        | 2015        | Lisa nr |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------|
| Mitmesugused bürookulud       | -230        | -230        | 14      |
| Riiklikud ja kohalikud maksud | -27         | -27         |         |
| Tööjõukulud                   | -13         | -13         | 13      |
| Amortisatsioonikulu           | -23         | -31         |         |
| Muud                          | -4          | -3          |         |
| Kindlustus                    | -4          | -5          |         |
| Remondikulud                  | -4          | -29         |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>   | <b>-305</b> | <b>-338</b> |         |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                | 2016      | 2015      | Lisa nr |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| Palgakulu                                      | 10        | 10        |         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3         | 3         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>13</b> | <b>13</b> | 12      |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1         | 1         |         |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Nõuded     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 942        | 922        |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                              | 2016  |        | 2015  |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                                                                                                              | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 230   | 3 277  | 230   | 3 549  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                                               | 2016 | 2015 |
| Arvestatud tasu                                                               | 5    | 5    |

OÜ Vara HTG seotud osapooled on AS Infortar ja AS E.L.L. Kinnisvara, kes mõlemad on 50% OÜ Vara HTG osanikud ning TLG Hotell OÜ. Tehingud seotud osapooltega on:

1. Ettevõtte igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenustega summas 230 tuhat eurot (2015. aastal 230 tuhat eurot)  
Tehingud on kajastatud Lisa 12 Üldhalduskulud real Mitmesugused bürookulud
2. Kontsernikonto krediitliimiidi kasutada andmisel saadud intressidega summas 491 tuhat eurot (2015. aastal 798 tuhat eurot).  
Tehingud on kajastatud Lisa 11 Muud äritulud real Kontsernikonto tasud ja Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed real Muud nõuded summas 73 tuhat eurot (2015. aastal 88 tuhat eurot).
3. Nõuded tulemusrendi eest summas 869 tuhat eurot (2015.aastal 834 tuhat eurot). Lisa 2 real Muud nõuded.
4. TLG Hotell OÜ saadud kasutusrendi tulu summas 2 786 tuhat eurot (2015.aastal 2 751 tuhat eurot)  
Tehingud on kajastatud Lisa 5 real Kasutusrent ja Lisa 10 real Müügitulu.



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2017

**Osaühing Vara HTG (registrikood: 10235684) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TAAVI OJALA        | Juhatuse liige     | 27.04.2017           |
| EVE PANT           | Juhatuse liige     | 27.04.2017           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Vara HTG osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Vara HTG (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 5 kuni 16 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

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

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid 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, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

28.04.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Vara HTG (registrikood: 10235684) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| EERO KAUP          | Vandeaudiitor      | 28.04.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2016    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 30 642        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 115         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>32 757</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2786000         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 6409978     |
| Faks            | +372 6409960     |
| E-posti aadress | info@infortar.ee |