

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

MAJANDUSAASTA ALGUS
MAJANDUSAASTA LÕPP

01. jaanuar 2017
31. detsember 2017

ÄRINIMI
ÄRIREGISTRI KOOD
AADRESS

HT Property Development OÜ
11484633
Tartu mnt. 2
Tallinn 10145

TELEFON
ELEKTRONPOST

+372 50 11 880
htpd@hot.ee

LISATUD DOKUMENDID

1. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
2. Kahjumi katmise ettepanek

HT PROPERTY DEVELOPMENT OÜ

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

2017

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	8
KONSOLIDEERITUD BILANSS	8
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	12
Lisa 1. Arvestus ja aruandluspõhimõtted	12
Lisa 2. RAHA	20
Lisa 3. MAKSUNÕUDED JA KOHUSTUSED	20
Lisa 4. VARUD.....	20
Lisa 5. MUUD NÕUDED	21
Lisa 6. MATERIAALNE PÕHIVARA	21
Lisa 7. TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	22
Lisa 8. SIDUSETTEVÕTETE AKTSIAD JA FINANTSINVESTEERINGUD	23
Lisa 9. LAENUKOHUSTUSED	24
Lisa 10. KAPITALIRENT.....	24
Lisa 11. KASUTUSRENT.....	25
Lisa 12. OSAKAPITAL JA RESERVID.....	25
Lisa 13. MÜÜGITULU TEGEVUSALADE JA GEOGRAAFILISTE PIIRKONDADE LÕIKES.....	25
Lisa 14. MÜÜDUD TEENUSTE KULUD.....	26
Lisa 15. ÜLDHALDUSKULUD	26
Lisa 16. MUUD ÄRITULUD	26
Lisa 17. MUUD ÄRIKULUD	26
Lisa 18. FINANTSTULUD	27
Lisa 19. FINANTSKULUD	27
Lisa 20. SEOTUD OSAPOOLED	27
Lisa 21. EMAETTEVÕTTE PÕHIARUANDED	29
JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	32
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	33
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	36

TEGEVUSARUANNE

2008. aastal Šveitsi ettevõtete Ronnas Invest AG ja Gumbo Invest AG poolt loodud HT Property Development OÜ (edaspidi HTPD OÜ) ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „Kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning majutusasutuste tegevust. Kontserni aktiivne turg asub Ukrainas. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on majutus- ja toitlustusteenuse pakkumine. Majutusteenust pakutakse Lääne Ukrainas, Lvovi vanalinnas asuvas butiikhotellis LEOPOLIS. Hotell tegutseb renoveeritud UNESCO Maailmapärandi nimistusse kuuluvas hoones, milles on 72 numbrituba. Lisaks majutusele pakutakse konverentsiteenuseid, samuti on hotelli külastajatel võimalik kasutada SPA ja saunakeskust, nautida erinevaid toiduelamusi restoranis, brasseries või katuseterrasil ning veeta õhtu eksklusiivses sigari klubis. Teenindusdivisjoni eesmärk on olla esimeseks valikuks oma klientidele ning luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks hotellinduse valdkonnas. Kontsern hindab kvaliteeti ning erialast professionaalsust, arendades pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi.

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on ärikinnisvara väljaarendamine ning seda teostatakse läbi sidusettevõtte Trigon Hartwall Ukrainian Properties As. Ärikinnisvara väljaarendamise projektid asuvad Ukraina erinevates piirkondades – Vinnitsa, Harkov ja Chernigov. Tulenevalt Ukraina majanduslikust raskest ja poliitilisest ebastabiilsest olukorrast arendustegevust 2017. aastal ei toimunud, kuigi valmisolek selleks on olemas. Projekti aktiivne arendamine jätkub siis, kui situatsioon Ukrainas hakkab stabiliseeruma.

Kontsern tegutseb avatult ja läbipaistvalt, järgides häid tavasid ning seistes nende eest ka ühiskonnas tervikuna. Hoolime meid ümbritsevast keskkonnast ning kasutame kõiki ressursse võimalikult säästlikult. Kontsern lähtub oma tegevuses seadustest ja muudest kehtivatest õigusaktidest ning vastaval tegutsemisalal kohalduvatest tavadest ja praktikast.

Aruandeaastal jätkus Kontserni restruktureerimine, mille eesmärgiks on säilitada positiivset rahavoogu tootvad üksused. Müüdi 30,36% osalus sidusettevõttes KVS Investments LLC ning soetati seotud osapoolte vahelise tehinguga 100% osalus ettevõttes HT Ukraine LLC.

Aruandeaastal jätkati aktiivselt kaubamärgi Leopold laialdast tutvustamist Ukrainas ning viimase naaberriikides, eeskätt Poolas ja mujal Euroopas.

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid jätkuvalt Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2017. aastal.

Kontsern on viimastel aastatel oma tegevuse Ukrainas teadlikult koondanud Lvovi. 1 300 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju. Olukord Lvovi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud.

Kindlustamaks tehtud investeeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud tütarettevõttele European House PJSC kuuluvad hooned Lvovi vanalinnas ning seadnud neile Kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel mitmes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas.

Kontserni struktuur seisuga 31. detsember 2017

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

LLC «HT Property West», hotelli opereerimine Lvovis, tütarettevõtte

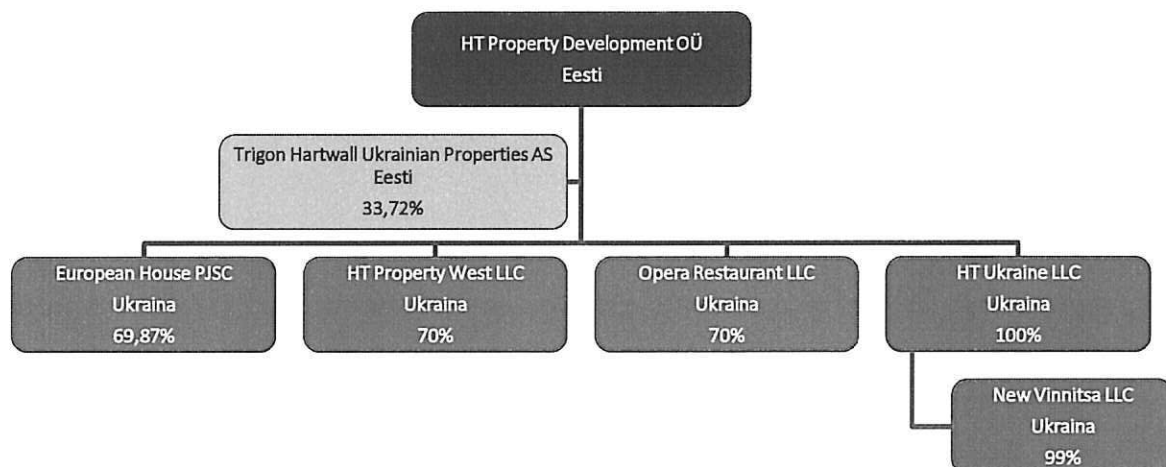
LLC «Opera Restaurant», tütarettevõtte Lvovis, tegevus peatatud

PJSC «European House», kinnisvarahaldus Lvovis, tütarettevõtte

LLC «HT Ukraine», holding ettevõtte, tütarettevõtte

LLC «New Vinnitsa», kinnisvaraarendus, tütarettevõtte

As «Trigon Hartwall Ukrainian Properties», kinnisvaraarendus, sidusettevõtte



Tulud, kulud ja kasum

Kontserni aruandeperioodi kogukäive moodustas 2.5 miljonit eurot (2016: 2.4 miljonit eurot). Brutokasum moodustas 1.1 miljonit eurot (2016: 0.7 miljonit eurot). Konsolideerimisgrupi aruandeperioodi netotulemuseks oli kahjum 2.3 miljonit eurot (2016: 0.5 miljonit eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (tuh eurot)	2 539	2 410
Aruandeaasta kahjum (tuh eurot)	- 2 276	-544
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.2	0.04

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Valuutakursside muutumise risk

Valuutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti ettevõtetele puudub.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetel on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused.

Ligikaudu 15% suurune Ukraina grivna odavnemine aruandeaastal tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Aruandeperioodil kajastas Kontserni euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumeid ning kursikahjumi mõju Kontserni puhaskasumile on endiselt tuntav. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 2 948 tuhat eurot (2016: 797 tuhat eurot), arvestustehniliselt tähendas kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 4.2 tuhande euro võrra (2016: 0.7 tuhat eurot)

Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad kasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina tütarettevõtete omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikahjumeid ei teki.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti erinevatesse põhivaradesse kogusummas 118 tuhat eurot (2016: 43 tuhat eurot).

Personal

Kontsern soodustab töötajate arengut, pakkudes vajadustele vastavaid koolitusi ja kogemustest lähtuvaid karjäärivõimalusi. Kontsernis väärtustatakse oma inimesi, tagades kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.

Kontserni töötajate arv majandusaasta lõpus oli 73 töötajat (2016: 66 töötajat). 2017. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud koos maksudega 452 tuhat eurot (2016: 417 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikme teenistustasud 2017 vähenesid võrreldes varasemate perioodidega ning moodustasid 8 tuhat eurot (2016: 31 tuhat eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 2 tuhat eurot (2016: 10 tuhat eurot). Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Kontsernis olevate ettevõtete nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ukraina praegust poliitilist, majanduslikku, sotsiaalset ja julgeolekukliimat tuleb mõista siiani Ukrainas kestva sõjalise konflikti valguses. Pärast 2013. aasta lõpus puhkenud rahutusi annekteeris Vene Föderatsioon 2014. aasta veebruaris illegaalselt Krimmi poolsaare, samuti kestab siiani konflikt Ida-Ukrainas.

Konfliktile poliitilise lahenduse leidmiseks sõlmitud Minski lepete täitmist jälgib Ida-Ukrainas OSCE erivaatlusmissioon. Poliitilist dialoogi Ida-Ukrainas toimuva konflikti lahendamiseks peavad nn Normandia formaadi raames Ukraina, Venemaa, Saksamaa ja Prantsusmaa. 2016. aasta lõpu seisuga pole läbirääkimistel läbimurret saavutatud ja enamik leppeid on veel täitmata, sh Ukrainale kontrolli tagamine oma riigipiiri üle ja Vene vägede väljaviimine Ukrainast.

Konfliktist tulenevalt on Ukraina sisepoliitika aastatel 2014-2017 olnud üsna heitlik. Samuti vahetus pärast poliitilist kriisi aprillis 2016 valitsus. Konflikti tõttu on Ukraina arengus jätkuvalt mitmeid kitsaskohti ja vajakajäämisi. Kõige keerulisem on olukord õigusreformide ja korrupsioonivastase võitlusega.

Hoolimata keerulisest olukorrast on Ukraina aktiivselt jätkanud Euroopa integratsiooniks vajalikku reformiprotsessi. Euroopa Liit jätkab Ukraina toetamist Idapartnerluse programmi raames.

Kuna põhiline Kontserni äritegevuse osa on seotud Ukraina turuga, avaldab EUR/USD ning USD/UAH liikumine mõju Kontserni finantsnäitajatele. Finantsplaneerimisel ning eelarvestamisel lähtub Kontsern väga konservatiivsest väljavaatest Ukraina valuuta liikumise suhtes.

Kontserni äritegevus Ukrainas 2018. aastal jätkub Lvovi regioonis. Vaatama sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord Lvovis Kontserni jaoks oluliselt halvenenud võrreldes aasta või paari taguse ajaga. Normaalse majanduse taastudes tulevikus on Kontsernil tunduvalt paremad väljavaated mahtude kasvatamiseks. Kontserni juhtkond hindab pidevalt kriitiliselt kohaliku turu seisu ning restructureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Aastal 2018 on Lvovis oodata konkurentsi tihenemist majutusasutuste turul, turule sisenevad mitmed rahvusvahelised hotelliketid.

2018. aasta eesmärgiks on turuosa säilitamine ning kasumi kasvatamine. Viimaste aastate konkurentsitihtedal majutusasutuste turul on võtmeküsimuseks oma kliendi hea tundmine ning kõige vastuvõetavamal moel parima kauba ja teenuse pakkumine. On vaja inspireerivat ja kliendi erinevaid vajadusi rahuldavat keskkonda. Oluline on jätkuv tegevuste optimeerimine ning digiareng. Püüame jätkuvalt kasvatada tarbijate usaldust – oleme märk hoolimisest ja kvaliteedist.

Seisuga 31.12.2017 ei vasta Kontserni omakapital Äriseadustikuga kehtestatud nõuetele, mis suures osas on tingitud Ukraina rahvusvaluuta UAH ebasoodsast kursist. Kontserni juhatus on olukorrast teadlik ning jätkab Kontserni restructureerimisprotsessiga saavutamaks positiivne omakapital ning vajadusel suurendab muude reservide koosseisu.

Juhtkond võtab tuleviku plaane ja kavatsusi koostades aluseks hetkel teada oleva informatsiooni, lähtudes kättesaadavast teabest ja oma parimatest kavatsustest. Tegelikud tulemused võivad plaanidest oluliselt erineda, sest nende realiseerimise suhtes on palju erinevaid tegureid, muutujaid ja riske ning ebakindlust.

Victor Sven-Erik Hartwall	juhatuse liige		25.04.2018
Mikael Fredrik Therman	juhatuse liige		25.04.2018
Andres Erm	juhatuse liige		25.04.2018

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

VARAD			
(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Käibevara			
Raha	2	243	535
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ja ettemaksed</i>	3;5;20	1 063	229
Varud			
<i>Varud</i>	4	53	54
Käibevara kokku		1 359	818
Põhivara			
Edasilükkunud tulumaksu vara		51	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Pikaajalised finantsinvesteeringud</i>	8	691	1 509
<i>Pikaajalised nõuded</i>		1	0
Kokku		692	1 509
Materiaalne põhivara	6		
<i>Maa</i>		276	0
<i>Hooned</i>		3 266	3 472
<i>Masinad ja seadmed</i>		105	92
<i>Muu materiaalne põhivara</i>		34	48
<i>Ettemaksed materiaalse põhivara eest</i>		6	2
Kokku		3 687	3 614
Immateriaalne põhivara			
<i>Muu immateriaalne põhivara</i>		3	6
Põhivara kokku		4 433	5 129
VARAD KOKKU		5 792	5 947
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud</i>	9;10;20	6 423	17 953
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		99	111
<i>Võlad töövõtjatele</i>		49	50
<i>Maksuvõlad</i>	3	32	38
<i>Muud võlad</i>		15	7
<i>Saadud ettemaksed</i>		36	30
Kokku		231	236
Lühiajalised kohustised kokku		6 654	18 189
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustused			
<i>Pikaajalised laenud</i>	9;10;20	14 222	2 677
Pikaajalised kohustised kokku		14 222	2 677
Kohustised kokku		20 876	20 866
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		-6 377	-4 457
Emettevõtja osanikele kuuluv omakapital		-8 672	-10 462
Osakapital		50	50
Muud reservid		24 698	24 698
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-40 789	-40 134
Aruandeaasta kahjum		-2 276	-544
Valuutakursivahed		9 610	5 468
Omakapital kokku		-15 084	-14 919
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 792	5 947

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2017	2016
Müügitulu	13	2 539	2 410
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14	-1 398	-1 723
Bruto kasum		1 141	687
Turunduskulud		-203	-124
Üldhalduskulud	15	-587	-566
Muud äritulud	16	5	0
Muud ärikulud	17	-8	-38
Äriksam (-kahjum)		348	-41
Finantstulud kokku	18	24	532
Finantskulud kokku	19	-3 440	-1 207
Kokku finantstulud ja – kulud		-3 416	-675
Aruandeaasta kahjum		-3 068	-716
sh. emaettevõtja osanike osa kahjumist		-2 276	-544
sh. vähemusosaluse osa kahjumist		-792	-172

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	2017	2016
Aruandeaasta kahjum	-3 068	-716
Muu koondkasum		
Realiseerimata kursivahed	4 142	689
Aruandeaasta muu koondkasum	4 142	689
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 074	-27
sh. emaettevõtja osanike osa koondkahjumist	1 866	145
sh. vähemusosaluse osa koondkasumist/-kahjumist	-792	-172

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	348	-41
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	291	119
Põhivara müük ja mahakandmised	-34	-43
Muud korrigeerimised	-149	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22	-17
Makstud intressid	-9	-12
Varude muutus	1	28
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5	-23
Kokku rahavood äritegevusest	475	11
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-95	-43
Materiaalse põhivara müük	20	7
Muu laekumine finantseerimistegevusest	7	1
Tütarettevõtte müük	0	15
Sidusettevõtete soetus	0	-156
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük	0	222
Laekunud dividendid	0	11
Antud laenud	-406	-62
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-474	-5
Rahavood finantseerimistegevusest		
Tasutud kapitalirendimaksud	-23	0
Saadud laenud	0	548
Saadud laenude tagasimaksud	-237	-825
Makstud intressid	-33	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-293	-277
RAHAVOOD KOKKU	-292	-271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	535	806
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-292	-271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	243	535

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018


Grant Thornton Baltic OÜ

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)	Osakapital	Muud Reservid	Jaotamata kahjum	Realiseerimata kursivahed	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2015	50	24 698	-39 988	4 779	-10 461	-634	-11 095
Lisandumised äriühenduse kaudu			-1 411		-1 411	-2 390	-3 801
Tehing vähemusosalusega			1 265		1 265	-1 261	4
Aruandeperioodi koondkahjum			-544	689	145	-172	-27
Saldo 31.12.2016	50	24 698	-40 678	5 468	-10 462	-4 457	-14 919
Lisandumised äriühenduse kaudu			-111		-111	0	-111
Aruandeperioodi koondkahjum			-2 276	4 142	1 866	-1 920	-54
Saldo 31.12.2017	50	24 698	-43 065	9 610	-8 707	-6 377	-15 084

Täiendav informatsioon omakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on kajastatud lisas 12.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Arvestus ja aruandluspõhimõtted

HT Property Development OÜ (edaspidi Emaettevõtte) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing.

Emaettevõtte seisuga 31.12.2017 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid (edaspidi Kontsern).

2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad rida-realt konsolideerituna HT Property Development OÜ (emaettevõtte) ning tema tütaretevõtete LLC «HT Property West», LLC «Opera Restaurant» ja PJSC «European House», LLC «HT Ukraine», LLC «New Vinnitsa» finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütaretevõtete kohta on avalikustatud lisa 7.

Kontserni 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Koostamise alused

Emaettevõtte ja Kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 euro (EUR) ning Ukrainas grivna (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arv näitajad 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 euroala riikides ning Ukrainas sealse Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused seisuga 31.12.2017 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 konsolideerimisel on varad ja kohustused hinnatud ümber bilansipäeva kursiga 1 EUR=33,495424 UAH (31.12.2016 1 EUR=28,4226) ja tulud ning kulud keskmise kursiga 1 EUR=30,062449 UAH (2016: 1 EUR=28,311578).

Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel „Realiseerimata kursivahed“.

Olukorrast Ukrainas

Suurem osa kontserni äritegevusest on koondunud Ukrainasse. Ukrainat peetakse küll arenenud turumajandusega riigiks, ent seal esineb siiski hulgaliselt jooni, mis on iseloomulikud pigem üleminekumajandusele. Nendeks on muu hulgas kapitaliturgude vähene likviidsus, kõrge inflatsioon ning ebaselge olukord riigi rahanduses ja väliskaubanduses.

Ukraina praegune poliitiline ja majanduslik olukord on ebastabiilne. Ukraina valitsus jätkab reformipaketi rakendamist, mille eesmärgiks on ületada praegu majanduses, riigi rahanduses ja avalikus halduses võimutsevat ebastabiilsust, võidelda korruptsiooniga ja reformida õigussüsteemi. Kaugem eesmärk on luua tingimused, mis võimaldaksid taastada riigi edukat majanduslikku olukorda.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

Alkiri
Grant Thornton Baltic OÜ

Peamised lähitulevikus Ukraina ettevõtluskeskkonna stabiliseerumist mõjutavad riskid on: rahvusvaluuta (UAH) nõrkus, mis on alates 2014 aasta algusest euro suhtes oluliselt nõrgenenud, piiriülestele tehingutele seatud piirangud, väliskaubanduse negatiivne saldo, suur ettearvamatus riigi tavapärasel väliskaubandusturgudel ning kõrge inflatsioon. Ülalmainitud reformide jätkamiseks on ülioluline rahvusvahelistelt rahastajatelt saadava toetuse püsimine.

Käesoleva konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel on võetud arvesse ülaltoodud sündmustest tulenev teadaolev ja hinnatav mõju kontserni finantsseisundile ja -tulemustele aruandeperioodil.

Juhtkond jälgib majanduskeskkonnas toimuvate sündmuste kulgu ning kohandab oma tegevust vastavalt olukorrale, et minimeerida võimaluste piires nende negatiivseid tagajärgi. Olukorra eskaleerumine piirkonna poliitikas, makromajanduslikus ja/või rahvusvahelise kaubanduse olukorras võib mõjuda halvasti kontserni finantsseisundile ja majandustulemustele, kuid selle mõju täpset ulatust on hetkel võimatu prognoosida.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte määrab tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarettevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu määramishetkel rakendatavat hääleõigust. Kontrolli eeldatakse olevat, kui Emaettevõttele kuulub otse või läbi teiste tütarettevõtte üle 50% hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtte finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille finants- ja tegevuspoliitika üle omab Kontsern olulist mõju, kuid mitte kontrolli. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui Kontserni omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulusid. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud firmaväärtust, millest on hiljem maha arvatud vara väärtuse langusest tingitud võimalikud allahindlused.

Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisväärtust, siis vähendatakse investeeringu väärtus nullini ning edasiste kahjumite kajastamine finantsaruannetes lõpetatakse. Välja arvatud ulatuses, mille osas on Kontsernil investeerimisobjekti omakapitali taastamise osas siduvaid kohustusi. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investeerimisobjekti vastu olevaid nõudeid (nt pikaajalised laenud).

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni Emaettevõtte ja tütarettevõtte omavahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidusettevõtte realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidusettevõttega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeeringu enda väärtuse langusest ja vajadusest kajastada vastav investeeringu allahindlus.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühendustest tulenev firmaväärtus ja äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud eurodesse aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis või -kahjumis. Välisriigis asuva tütarettevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltu-matute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte finantsseisundi aruandes, kasutades selle raamatupidamisväärtust. Soeta-misel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Finantsvarad ja –kohustused

Finantsvara

Kõik finantsvara objektid võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, mille hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, mille soetamisega otseselt kaasnenud kulutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna. Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärasel 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.

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

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügivalmis finantsvara.

Finantsvara õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi finantsvara on soetatud kauplemissuhtetähtsusega või on määratud vastava finantsvara rühma koosseisu soetamise hetkel. Õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga aruandeperioodi lõpus, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus aruandeperioodi lõpus kehtinud väärtpaberi sulgemishindadele ja Euroopa Keskpanga ametlikele valuutakurssidele, kui tegemist on välisvaluutas kaubeldava finantsvaraga.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

AKM
Grant Thornton Baltic OÜ

Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes avalikult kättesaadavale informatsioonile ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega aruandeperioodi lõpus ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatava finantsvara realiseerimise kasum ja kahjum, samuti vara omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Vara kajastatakse lühiajalisena, kui see on soetatud kauplemiseesmärkidel või selle realiseerimine toimub eeldatavasti 12 kuu jooksul.

Nõuded ja antud laenud

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasest väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investeeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus. Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenud kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

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. Ostjatelt 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad, emitteeritud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglasest väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasest väärtuses läbi perioodi kasumi või kahjumi.

Finantskohutused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandeperioodi lõpust.

Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast nimetatud kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohutuse eest on tasutud, see on tühistatud või aegunud.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

AKT
Grant Thornton Baltic OÜ

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse sularaha, nõudmiseni ja tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid, mida on tehingu tegelikust tähtajast lähtudes võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanga või asukohariigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades. Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Kursimuutused põhitegevusega seotud varalt ja kohustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimisja investeerimistegevusega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursse, välja arvatud õiglasest väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid 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.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks kajastatakse algselt nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, 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 akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 UAH ja 2 000 eurot euroala riikides 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.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

Alki
Grant Thornton Baltic OÜ

Kontsern 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 sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud 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 kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

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 kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab Kontserni 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 müügikulutused) 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 kuluna.

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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikke eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on kuni 10 aastat.

Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

AKH
Grant Thornton Baltic OÜ

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Arvutitarkvara	3 aastat

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

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

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

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida on vähendatud väärtuse akumulieeritud kulumis võrra. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute firmaväärtus sisaldub investeeringu soetusmaksumuses.

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.

Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Konsolideeritud aruandes on kajastatud ettevõtte tulumaks Ukrainas kehtiva tulumaksumäära järgi. Ukrainas maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 18%-lise maksumääraga.

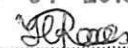
Kontserni kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele. Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad Kontserni kuuluvad tütarettevõtted, ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega.

Välismaal asuvates tütarettevõtetes kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse finantsseisundi aruandes ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksustamisväärtuse ning raamatupidamisväärtuste vahel. Põhilised ajutised erinevused tekivad põhivara amortisatsioonist, edasikantavast maksukahjumist ja realiseerimata investeeringute tuludest. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuste likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral, mis kehtib või sisuliselt kehtib finantsseisundi aruande kuupäeval. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatavad ainult ühe äriühingu piires.

Edasilükkunud tulumaksuvarad kajastatakse finantsaruannetes kõikidelt vähenduskõlblikelt ajutistelt erinevustelt ulatuses, mille võrra on tõenäoline, et ettevõtte on tulevikus maksustatavat tulu, mille vastu on võimalik ära kasutada vähenduskõlblikku ajutist erinevust.

Alikirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018


Grant Thornton Baltic OÜ

Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata, juhul kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvele võtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit).

Eesti Vabariigis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 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.

Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud antud allahindlused ning tagastused.

Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele aruandeperioodi lõpus.

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui müüdava varaobjekti omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulusid ning võimalikke tagastuste suurust saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos varaobjektiga ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata. Riskide ja hüvede üleminek müüjalt ostjale sõltub eelkõige tehingu tüübist ja lepingu tingimustest. Kaupade müügil on üleminekumomendiks üldjuhul kauba füüsiline üleandmine ostjale. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulu

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Investeeringud tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse

Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole Emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes. Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt kord aruandeperioodi lõpus viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused on kajastatud perioodi kasumis või kahjumis. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis nõudeõiguse tekkimisel. Enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende ei loeta tuluks. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018


Grant Thornton Baltic OÜ

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 ilmsid 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	6	6
Arvelduskontod pangas	237	529
Kokku	243	535

Lisa 3. MAKSUNÕUDED JA KOHUSTUSED

(tuhandetes eurodes)

Maksuliik	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maamaks	0	1	0	0
Sotsiaalmaks	0	1	0	2
Muu kohalik maks	0	4	2	5
Üksikisiku tulumaks	1	3	0	5
Tulumaks	4	3	0	0
Käibemaks	6	20	0	26
Kokku	11	32	2	38

Lisa 4. VARUD

(tuhandetes eurodes)

Varude grupp	31.12.2017	31.12.2016
Ettemaksed hankijatele	7	0
Tooraine ja materjal	11	20
Müügiks ostetud kaubad	35	34
Kokku	53	54

Kasumiaruande real „Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu“ on kajastatud kulud varude allahindlusest ja mahakandmisest.

Aruandlusperioodi jooksul hindas Kontsern varusid alla kogusummas 1 tuhat eurot (2016: 1.7 tuhat eurot).

Lisa 5. MUUD NÕUDED

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Muud lühiajalised nõuded	1	17
Maksude ettemaksed	11	2
Nõuded ostjatele	30	43
Ettemaksed hankijatele	22	24
Nõuded sidusettevõtetele	999	143
Kokku	1 063	229

Nõuded sidusettevõtetele koosnevad 291 298 Trigon Hartwall Ukrainian Properties As lihtaktsia eest ning antud laenu põhiosast ja intressidest summas 232 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 5% aastas, laenu tagasimakse tähtaeg 31.12.2019. Bilansipäeva seisuga oli laenu tagasimakse tähtaeg 31.12.2017.

Täiendav info maksude ettemaksete kohta lisas 3 ning sidusettevõtte nõuete kohta lisas 20.

Lisa 6. MATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Hooned	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2015	0	0	994	313	3	1 309
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	3 509	19	0	0	3 528
Soetamine ja parendused	0	4	1	0	42	47
Müük ja mahakandmised	0	0	-25	-18	0	-43
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	0	-123	0	-1	-124
Ümberklassifitseerimine	0	0	35	7	-42	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	-33	13	0	-20
Soetusmaksumus 31.12.2016	0	3 513	868	315	2	4 698
Lisandumised äriühenduse kaudu	311	0	0	0	0	311
Soetamine ja parendused	0	31	0	0	87	118
Müük ja mahakandmised	0	0	-26	-8	0	-34
Ümberklassifitseerimine	0	0	75	8	-83	0
Valuutakursside muutuste mõju	-35	0	33	0	0	-2
Soetusmaksumus 31.12.2017	276	3 544	950	315	6	5 091
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	0	0	807	277	0	1 084
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	41	72	6	0	119
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	0	-78	0	0	-78
Müük ja mahakandmine	0	0	-25	-16	0	-41
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	0	41	776	267	0	1 084
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	237	43	9	0	289
Müük ja mahakandmine	0	0	26	5	0	31
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	0	278	845	281	0	1 404
Jääkmaksumus 31.12.2015	0	0	187	36	3	226
Jääkmaksumus 31.12.2016	0	3 472	92	48	2	3 614
Jääkmaksumus 31.12.2017	276	3 266	105	34	6	3 687

Materiaalse põhivara lisandumised aruandeperioodil moodustasid 118 tuhat eurot, mis on seotud Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete soetamisega hoone parendamisega. HT Ukraine LLC soetusega lisandusid põhivarade koosseisu maatükid soetusmaksumusega 311 tuhat eurot.

Masinate ja seadmete koosseisu alt müüdi aruandeaastal 2 transpordivahendit müügihinnas 20 tuhat eurot.

Alikirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

[Handwritten signature]
Grant Thornton Baltic OÜ

Lisa 7. TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

Kontserni kuuluvad järgmised tütarettevõtted:
(tuhandetes eurodes)

Asukohamaa Põhitegevusala	Opera Restaurant LLC Ukraina Restorani opereerimine	HT Property West LLC Ukraina Holding kompanii	European House PJSC Ukraina Kinnisvarahaldus	HT Ukraine LLC Ukraina Holding kompanii	New Vinnitsa LLC Ukraina Kinnisvarahaldus	Kokku
Osalus 31.12.2016	70%	100%	0%	0%	0%	
Investeeringud tütarettevõtetesse emaettevõtte bilansis 31.12.2016	7	10	0	0	0	17
Osalus 31.12.2017	70%	70%	69,87%	100%	99%	
Soetusmaksumus 31.12.2016	7	10	0	0	0	17
Investeeringud tütarettevõtetesse emaettevõtte bilansis 31.12.2017	7	10	0	0	0	17

Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2017

(tuhandetes eurodes)	Opera Restaurant LLC	HT Property West LLC	European House PJSC	HT Ukraine LLC	New Vinnitsa LLC
Aktia-/osakapital	10	50	242	103	0
Ülekurs	0	0	279	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (- kahjum)	-666	-4 082	-8 706	-111	-1
Aruandeaasta kahjum	-158	-473	-1 999	-43	-3
Omakapital kokku	-814	-4 505	-10 184	-51	-4
Investeeringu osa omakapitalist	70%	70%	69,87%	100%	99%
Investeeringu osalus omakapitalist	-570	-3 154	-7 116	-51	-4

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

22

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

21.06.2017 sõlmitud lepingu alusel toimus seotud osapoolte vaheline äriühendus, mille tulemusel omandati 100% osalus ettevõttes HT Ukraine LLC ning 99% osalus ettevõttes New Vinnitsa LLC. HT Ukraine LLC ja New Vinnitsa LLC soetus on osa Kontserni restruktureerimise protsessist, mille käigus suureneb osalus sidusettevõttes Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS. Trigon Hartwall Ukrainian Properties As tegevusalaks on Ukrainas asuvate kinnisvaraprojektide arendamine.

HT Ukraine LLC varad ja kohustused seisuga 30.06.2017

(tuhandetes eurodes)

Varad ja kohustised	30.06.2017
Nõuded	320
Põhivara	0
Kokku Vara	320
Kohustised	328
Omakapital	-8
Kokku kohustised ja omakapital	320

New Vinnitsa LLC varad ja kohustused seisuga 30.06.2017

(tuhandetes eurodes)

Varad ja kohustised	30.06.2017
Nõuded	4
Põhivara	311
Kokku Vara	315
Kohustised	316
Omakapital	-1
Kokku kohustised ja omakapital	315

Lisa 8. SIDUSETTEVÕTETE AKTSIAD JA FINANTSINVESTEERINGUD

(tuhandetes eurodes)

	KVS Investments Ltd	Trigon Hartwall Ukrainian Properties As	Kokku
Asukohamaa	Küpros	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus	Valdusettevõtte	
Osalus 31.12.2016	30,60%	33,72%	
Investeeringud sidusettevõtetesse 31.12.2016	766	743	1 509
Osalus 31.12.2017	0%	33,72%	
Aruandeaastal müüdud osalused	-766	0	-766
Muud muutused	0	-16	-16
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	0	-36	-36
Investeeringud sidusettevõtetesse 31.12.2017	0	691	691

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2017

(tuhandetes eurodes)

	Trigon Hartwall Ukrainian Properties As
Omakapital kokku	1 154
Investeeriija osa omakapitalist	33,72%
Investeeriija osalus omakapitalist	389

KVS Investments LLC osaluse müük on osa Kontserni restruktureerimise protsessist, mille käigus suureneb osalus sidusettevõttes Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS. Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS tegevusalaks on Ukrainas asuvate kinnisvaraprojektide arendamine.

Lisa 9. LAENUKOHUSTUSED

Lühiajalised laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

Lühiajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	78	31.12.2017	9,8%	EUR
Investeeringislaen	6 174	31.03.2018	2,0%	EUR
Investeeringislaen	162	14.02.2018	2%	EUR
Kokku 31.12.2017	6 414			

Lühiajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	72	31.12.2017	9,8%	EUR
Investeeringislaen	17 881	31.12.2017	2-3%	EUR
Kokku 31.12.2016	17 953			

Pikaajalised laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	98	31.03.2020	9,8%	EUR
Investeeringislaen	14 104	31.12.2019	1,5-2%	EUR
Kokku 31.12.2017	14 202			

Pikaajalised kohustused	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta
Investeeringislaen	176	31.03.2020	9,8%	EUR
Investeeringislaen	2 501	31.12.2018	1,5-2%	EUR
Kokku 31.12.2016	2 677			

Saadud laenudena on kajastatud laene koos intressidega bilansipäeva seisuga. Intressikohustus 31.12.2017 seisuga oli 3 068 tuhat eurot (31.12.2016: Intressikohustus 2 680 tuhat eurot).

Täiendav info laenukohustuste kohta lisas 20.

Lisa 10. KAPITALIRENT

Aruandeperioodi kapitalirendi tagasimaksed:

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sõidukite kapitalirent	23	0
Kokku	23	0

Alusvaluuta UAH, maksetähtaeg iga kuu.

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kuni 1 aasta rendimaksete miinumumsumma	10	0
1-5 aastat rendimaksete miinumumsumma	20	0
Kokku	30	0

Lisa 11. KASUTUSRENT

Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest:

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ruumide rent	0	542
Kokku	0	542

Alates 01.11.2016, peale European House PJSC ümberklassifitseerimist tütaretevõtete koosseisu, elimineeruvad ruumide renti kajastavad kontsernisisesed tehingud.

Lisa 12. OSAKAPITAL JA RESERVID

(tuhandetes eurodes)

	Osade arv	Osakapital
Saldo 31.12.2016	3	50
Saldo 31.12.2017	3	50

HT Property Development OÜ registreeritud osakapitali suurus on 50 tuhat eurot. Ühe osa väikseim nimiväärtus on 1 euro ning põhikirja kohaselt on HT Property Development miinimumkapital 50 tuhat eurot ja maksimumkapital 199 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2017 ei vasta osaühingu omakapital Äriseadustikuga kehtestatud nõuetele. Kontserni juhatuse on olukorrast teadlik ning jätkab Kontserni restruktureerimisprotsessiga saavutamaks positiivne omakapital.

Kuna Kontsern on finantseeritud põhiliselt seotud osapoolte laenudest, siis Kontserni osanikud kinnitavad, et vajadusel konverteeritakse laenuid omakapitali muude reservide koosseisu, et hetke negatiivset seisut parandada.

31.12.2017 seisuga kuuluvad HTPD OÜ osad 70% Ronnas Invest AG-le ning 30% Gumbo Invest AG-le.

Realiseerumata kursivahed

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

Lisa 13. MÜÜGITULU TEGEVUSALADE JA GEOGRAAFILISTE PIIRKONDADE LÕIKES

Müügitulu tegevusalade lõikes:

(tuhandetes eurodes)

Tegevusala	2017	2016
Renditulu	1	6
Jaekaubandus	0	139
Hotellindus	2 538	2 265
Kokku	2 539	2 410

Alkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:
(tuhandetes eurodes)

Piirkond	2017	2016
Ukraina	2 539	2 410
Kokku	2 539	2 410

Lisa 14. MÜÜDUD TEENUSTE KULUD

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Rendikulu	6	548
Amortisatsioonikulu	281	111
Tööjõu kulud	291	268
Muud kulud	374	193
Kaubakulud	452	603
Kokku	1 398	1 723

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid.

Lisa 15. ÜLDHALDUSKULUD

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Reisikulud	16	7
Õigusteenuste kulud	103	134
Tööjõukulud	106	149
Konsultatsioonikulud	156	113
Muud tegevuskulud	206	163
Kokku	587	566

Muude tegevuskulude all on kajastatud muuhulgas kommunikatsioonikulud, kindlustusmakseid, IT-alaseid teenuseid, pankade teenustasusid jm.

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid.

Lisa 16. MUUD ÄRITULUD

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Muud äritulud	2	0
Kindlustushüvitis	3	0
Kokku	5	0

Lisa 17. MUUD ÄRIKULUD

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Muud ärikulud	8	38
Kokku	8	38

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

Lisa 18. FINANTSTULUD

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Finantstulud finantsinvesteeringutelt	0	438
Muud finantstulud	13	0
Intressitulud	11	94
Kokku	24	532

Intressitulud antud laenudelt sisaldab seotud osapooltele antud laenude intressitulud summas 11 tuhat eurot (2016: 94 tuhat eurot).

Lisa 19. FINANTSKULUD

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Intressikulud	427	378
Finantskulud investeeringu väärtuse muutusest	65	32
Kahjum valuutakursi muutustest	2 948	797
Kokku	3 440	1 207

Lisa 20. SEOTUD OSAPOOLED

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (eeldatakse rohkem kui 20% hääleõigusest) teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- HT Property Development OÜ emaettevõtted ja nende osanikud (Gumbo Invest AG, Ronnas Invest AG);
- Kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtted;
- HT Property Development OÜ juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tütarettevõttega tehingud on elimineeritud.

Seotud osapooltelt Kontsern aruandeaastal täiendavaid laene ei saanud (2016: saadud laenud seotud osapooltelt 578 tuhat eurot).

2017. aastal tagastati emaettevõttelt saadud laenusid kogusummas 165 tuhat eurot ning intresse 13 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2017 on emaettevõttelt saadud laene kokku 13 747 tuhat eurot (2016: 13 912 tuhat eurot) ja saadud laenudelt on tasumata arvestatud intresse bilansipäeva seisuga 2 427 tuhat eurot (2016: 2 115 tuhat eurot). 2017. aastal arvestati emaettevõttelt saadud intresse 330 tuhat eurot (2016: 307 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikme teenistustasud aruande aastal olid 8 tuhat eurot (2016: 31 tuhat eurot), millele lisandus sotsiaalmaks 2 tuhat eurot (2016: 10 tuhat eurot).

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

(tuhandetes eurodes)

Seotud osapool	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	4 467	0	4 603
Emaettevõtted	0	16 174	0	16 027
Kontserni sidusettevõtted	999	0	143	0
Kokku	999	20 641	185	20 630

Seotud osapool	Intressi tulu		Intressi kulu	
	2017	2016	2017	2016
Emaettevõtted	0	0	330	309
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	0	96	68
Kontserni sidusettevõtted	8	94	0	0
Kokku	8	94	426	377

Kohustus Gumbo Invest AG-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 5 993 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 1,5-3% aastas.

Kohustus Ronnas Invest AG-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 10 182 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 1,5-3% aastas.

Kohustus Kusinkapital Ab-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 4 441 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 2-9,8% aastas.

Kontsern on aruandeaastal seotud osapooltega teostanud kaupade/teenuste ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Kaupade/teenuste ostu- ja müügitehingud

(tuhandetes eurodes)

	Ost	
	2017	2016
Kontserni sidusettevõtted	0	542
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	29	27
Kokku	29	569

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

Täpsem informatsioon laenude kohta lisas 9.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

Lisa 21. EMAETTEVÕTTE PÕHIARUANDED

BILANSS

VARAD			
(tuhandetes eurodes)			
	31.12.2017	31.12.2016	
Käibevara			
Raha	74	390	
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	6	97	
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>	10 230	9 137	
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	0	0	
<i>Kokku</i>	10 236	9 234	
Käibevara kokku	10 310	9 624	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Tütarettevõtete aktsiad või osad</i>	17	17	Lisa 7
<i>Sidusettevõtete aktsiad või osad</i>	691	1 508	
<i>Pikaajalised nõuded</i>	225	405	
<i>Kokku</i>	933	1 930	
Põhivara kokku	933	1 930	
VARAD KOKKU	11 243	11 554	
KOHUSTISED			
(tuhandetes eurodes)			
	31.12.2017	31.12.2016	
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustused			
<i>Lühiajalised laenud</i>	162	11 631	
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	34	58	
<i>Maksuvõlad</i>	0	1	
<i>Muud võlad</i>	0	1	
<i>Kokku</i>	34	60	
Lühiajalised kohustised kokku	196	11 691	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustused			
<i>Pikaajalised laenud ja võlakirjad</i>	14 104	2 501	
Pikaajalised kohustised kokku	14 104	2 501	
Kohustised kokku	14 300	14 192	
OMAKAPITAL			
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital	50	50	
Muud reservid	24 698	24 698	
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-27 386	-25 958	
Aruandeaasta kahjum	-419	-1 428	
Omakapital kokku	-3 057	-2 638	
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	11 243	11 554	

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

25-04-2018

Grant Thornton Baltic OÜ

KASUMIARUANNE

(tuhandetes eurodes)	2017	2016
Üldhalduskulud	-241	-368
Muud ärikulud	0	-12
Ärikahjum	-241	-380
Finantstulud ja -kulud		
<i>Finantstulud ja – kulud finantsinvesteeringutelt</i>	0	-887
<i>Finantstulud ja – kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt</i>	-65	-32
<i>Intressitulud ja -kulud</i>	-113	-129
Kokku finantstulud ja – kulud	-178	-1 048
Kahjum enne maksustamist	-419	-1 428
Aruandeaasta kahjum	-419	-1 428

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-241	-380
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	86	169
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26	-131
Kokku rahavood äritegevusest	-181	-342
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtete müük	0	8
Sidusettevõtete soetus	0	-156
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus	0	0
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük	0	222
Laekunud dividendid	0	11
Antud laenud	-405	-790
Antud laenude tagasimaksed	406	454
Saadud intressid	42	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	43	-251
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	300
Saadud laenude tagasimaksed	-165	0
Makstud intressid	-13	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-178	300
RAHAVOOD KOKKU	-316	-293
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	390	683
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-316	-293
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	74	390

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

AKT
Grant Thornton Baltic OÜ

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)	Osakapital	Muud Reservid	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2015	50	24 698	-25 958	-1 210
Aruandeperioodi kahjum			-1 428	-1 428
Saldo 31.12.2016	50	24 698	-27 386	-2 638
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 526
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-6 298
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2016				-10 462
Aruandeperioodi kasum/ -kahjum			-419	-419
Saldo 31.12.2017	50	24 698	-27 805	-3 057
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-4 141
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2017				-8 672

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

25-04-2018

[Handwritten signature]

Grant Thornton Baltic OÜ

JUHATUSE ALLKIRJAD 2017. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

HT Property Development OÜ juhatus on koostanud 2017. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Victor Sven-Erik Hartwall

juhatuse liige



25.04.2018

Mikael Fredrik Therman

juhatuse liige



25.04.2018

Andres Erm

juhatuse liige



25.04.2018



Grant Thornton

An instinct for growth™

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Grant Thornton Baltic OÜ
Ahtri 6a
10151 Tallinn
Estonia

T +372 626 4500
F +372 626 4501
E info@ee.gt.com
www.granthornton.ee

HT Property Development OÜ osanikele

REG. CODE 10384467
VAT CODE EE100086678

Arvamus

Oleme auditeerinud HT Property Development OÜ konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finants tulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

1. Grupi bilansis kajastuvad finantsinvesteeringud summas 691 tuhat eurot ja nõue sidusettevõtte vastu 767 tuhat eurot. Auditi käigus ei ole me saanud piisavalt tõendusmaterjali eeltoodud finantsinvesteeringu ja nõude väärtuse osas. Sarnane asjaolu on kajastatud märkusena ka eelmise perioodi audiitori arvamus.
2. Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (lisa 21) kajastuvad lühi- ja pikaajalised nõuded seotud osapoolte vastu 9 684 tuhat eurot. Auditi käigus ei ole me saanud piisavalt tõendusmaterjali kas ja millises summas tuleks eeltoodud finantsinvesteering ja nõue alla hinnata. Sarnane asjaolu on kajastatud märkusena ka eelmise perioodi audiitori arvamus.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Oluline ebakindlus tegevuse jätkuvuse osas

Juhime tähelepanu asjaolule, et Grupi konsolideeritud netovara on bilansipäeva seisuga negatiivne 15 084 tuhat eurot, olles sellega mittevastavuses Äriseadustiku nõuetega. Grupi lühiajalised kohustused ületavad käibevara 5 300 tuhat eurot. Nimetatud asjaolud viitava olulisele ebakindlusele seoses Grupi suutlikkusega jätkata jätkuvalt tegutsevana. Grupi tegevuskava netovara Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks ning likviidsuse parandamiseks on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisa 12.

Audit
Internal audit
Outsourcing
Tax
Legal
Financial advisory



Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 1, mis kirjeldab poliitilist ja majanduslikku olukorda Ukrainas. Kirjeldatud sündmused võivad jätkuvalt mõjutada Grupi finatstulemusi ning – seisundit viisil, mida ei ole aruande väljastamise hetkes võimalik prognoosida. Meie arvamus ei ole märkusega antud asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Osas „Märkusega arvamus alus” kirjeldatud asjaolude mõju tõttu kasumile võivad tegevusaruandes esitatud kasum ja suhtarvud olla väärkajastatud.

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva



väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresüste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsüübi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad süsiki kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust, vandeaudiitor nr 223

Grant Thornton Baltic OÜ, tegevusluba nr 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

25. aprill 2018

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK
(tuhandetes eurodes)

Eelmiste perioodide kahjum	-40 789
2017. aasta kahjum	-2 276
Kahjum 31.12.17 a seisuga	-43 065

HT Property Development OÜ juhatus teeb ettepaneku katta kahjum omakapitali suurendamise teel 2018 aastal.

Victor Sven-Erik Hartwall	juhatuse liige		25.04.2018
Mikael Fredrik Therman	juhatuse liige		25.04.2018
Andres Erm	juhatuse liige		25.04.2018

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53919191
E-posti aadress	erm.andres@gmail.com