

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Aktsiaselts GMP Grupp

registrikood: 10109324

tänava/talu nimi, Piiskopi tn 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

telefon: +372 6418022

faks: +372 6418022

e-posti aadress: info@gmp.ee

veebilehe aadress: www.gmp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 5 Varud	15
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 11 Muud nõuded	17
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 13 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 14 Immateriaalsed põhivarad	20
Lisa 15 Kapitalirent	20
Lisa 16 Kasutusrent	21
Lisa 17 Laenukohustised	22
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 19 Võlad töövõtjatele	23
Lisa 20 Eraldised	24
Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 22 Aktsiakapital	24
Lisa 23 Müügitulu	25
Lisa 24 Muud äritulud	25
Lisa 25 Kaubad, toore, materjal ja teenused	26
Lisa 26 Mitmesugused tegevuskulud	27
Lisa 27 Tööjõukulud	27
Lisa 28 Muud ärikulud	28
Lisa 29 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	28
Lisa 30 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	28
Lisa 31 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	28
Lisa 32 Intressikulud	29
Lisa 33 Intressitulud	29
Lisa 34 Tulumaks	29
Lisa 35 Seotud osapooled	29
Lisa 36 Konsolideerimata bilanss	31
Lisa 37 Konsolideerimata kasumiaruanne	32
Lisa 38 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	33

Lisa 39 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	34
Aruande allkirjad	35
Vandeauditori aruanne	36

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

AS GMP GRUPP põhitegevus on kinnisvara ost-müük, arendamine, rentimine, toitlustamine ja sellega seonduv tegevus, transportteenused ja majutusteenused.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse, lõpetamata ehitisse ja kinnisvarasse, samuti pikaajalistesse finantsinvesteeringutesse.

Müüdi ja likvideeriti erinevaid varasid.

Tulud, kulud ja kasum(kahjum)

2017.a kontserni müügitulu kahanes võrreldes eelneva majandusaasta tulemusega 22,2 % võrra.

2017.a majandustegevuse olulised mõjutajad olid samad, mis Eesti analoogsetes ettevõtetes tervikuna.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte on plaanis lähiajal jätkata ja arendada senist tegevussuunda ning täita õigeaegselt kõik kohustused.

	2017.a	2016.a	2015.a
Müügitulu	12 986 863	16 696 296	9 292 886
Varade rentaablus % (puhaskasum/ varad kokku)	3,98%	0,41%	5,19%
Omakapitali rentaablus % (puhaskasum/ omakapital)	5,16%	0,54%	6,62%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,99	0,80	1,41

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 067 161	968 557	2
Nõuded ja ettemaksed	4 320 513	3 314 960	3
Varud	404 013	583 232	5
Kokku käibevarad	5 791 687	4 866 749	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	719 411	654 972	7
Finantsinvesteeringud	11 886	11 886	10
Nõuded ja ettemaksed	180 000	182 657	3
Kinnisvarainvesteeringud	24 818 450	25 068 283	12
Materiaalsed põhivarad	1 180 541	927 987	13
Immateriaalsed põhivarad	870	375	14
Kokku põhivarad	26 911 158	26 846 160	
Kokku varad	32 702 845	31 712 909	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 115 394	1 998 779	17
Võlad ja ettemaksed	4 558 968	4 086 632	18
Eraldised	148 957	30 725	20
Kokku lühiajalised kohustised	5 823 319	6 116 136	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 397 986	1 338 954	17
Võlad ja ettemaksed	97 736	74 616	18
Kokku pikaajalised kohustised	1 495 722	1 413 570	
Kokku kohustised	7 319 041	7 529 706	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	216 000	216 000	22
Ülekurs	431 404	431 404	
Kohustuslik reservkapital	22 650	22 650	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 289 388	23 108 058	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 237 336	281 330	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	25 196 778	24 059 442	
Vähemususalus	187 026	123 761	
Kokku omakapital	25 383 804	24 183 203	

Kokku kohustised ja omakapital	32 702 845	31 712 909	
--------------------------------	------------	------------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	12 986 863	16 696 296	23
Muud äritulud	958 159	605 360	24
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 144 066	-15 281 551	25
Mitmesugused tegevuskulud	-633 451	-630 574	26
Tööjõukulud	-1 054 841	-875 428	27
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-89 923	-91 901	13,14
Muud ärikulud	-86 188	-95 135	28
Ärikasum (kahjum)	936 553	327 067	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	711 278	-44	29
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-649 339	-1 281	30
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	391 174	0	31
Intressitulud	28 423	55 779	33
Intressikulud	-92 488	-252 181	32
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 325 601	129 340	
Tulumaks	-25 000	0	34
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 300 601	129 340	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 237 336	281 330	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	63 265	-151 990	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	936 553	327 067	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	89 923	91 901	13,14
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	363	-90 312	
Muud korrigeerimised	-866 578	-419 350	
Kokku korrigeerimised	-776 292	-417 761	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-569 922	1 578 698	
Varude muutus	179 219	-60 648	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	594 665	-1 044 694	
Makstud intressid	-92 489	-251 631	32
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	0	34
Kokku rahavood äritegevusest	246 734	131 031	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-345 679	-488 590	13,14
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 344	109 666	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 442 720	-3 566 797	12
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7 578 155	1 642 899	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-1 275	
Antud laenud	-101 836	-36 500	
Antud laenude tagasimaksed	60 036	58 000	
Laekunud intressid	28 423	55 779	30
Kokku rahavood investeerimistegevusest	776 223	-2 226 818	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 217 063	1 965 974	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 022 761	-700 197	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-18 655	-19 846	
Makstud dividendid	-100 000	0	34
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-924 353	1 245 931	
Kokku rahavood	98 604	-849 856	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	968 557	1 818 413	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	98 604	-849 856	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 067 161	968 557	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 300 601	129 340
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 300 601	129 340
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	1 237 336	281 330
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	63 265	-151 990

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	216 000	431 404	22 650	23 108 058	275 751	24 053 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	281 330	-151 990	129 340
31.12.2016	216 000	431 404	22 650	23 389 388	123 761	24 183 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 237 336	63 265	1 300 601
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-100 000	0	-100 000
31.12.2017	216 000	431 404	22 650	24 526 724	187 026	25 383 804

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i GMP GRUPP 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustab vastava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

AS GMP Grupp on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Vigade korrigeerimine

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Lühiajalised laenukohustused	2 198 779	-200 000	1 998 779
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	3 885 755	200 877	4 086 632
Käibevara nõuded ja ettemaksed	3 314 083	877	3 314 960

Konsolideeritud aruande koostamine

2017. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS GMP Grupp (emaettevõtja) ja tema oluliste tütarettevõtjate OÜ GMP Residences, OÜ SPOT International, OÜ GMP Kinnisvara, OÜ Vilcon Ehitus ning sidusettevõtja OÜ GMP Investeeringud finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud oluliste emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete ja olulise sidusettevõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kontserni olulised ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja panga arvelduskontodel olevat raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpapereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne) ning kindla lunastustähtajaga väärtpapereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpapereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpapereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust emaettevõtte kontrollib. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mis ei ole tütarettevõtte. Väheolulised tütar- ja sidusettevõtete osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, s.t et investeering võetakse

algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse:

- investori osalusega muutustes tütar- ja sidusettevõtete omakapitalis;
- omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga;
- investori ning tütar- ja/või sidusettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumite ja kahjumite elimineerimisega.

Eelpool nimetatud korrigeerimistest tulenevad kasumid ja/või kahjumid moodustavad kapitaliosaluse meetodi kasumi/kahjumi, mida kasumiaruandes kajastatakse real "Kasum(kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt".

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansivälisena.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna ja kajastatakse kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja hooned 8-10 %
- Masinad ja seadmed 20 %
- Inventar ja seadmed 20-40 %

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäärad aastast on immateriaalsele põhivarale järgmised:

- Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. 20 %

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt emaettevõtte AS GMP Grupp ja tema oluliste tütarettevõtjate põhikirjadele on moodustatud kohustuslik reservkapital. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 alates 01.01.2015 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele. Seotud osapooltena käsitletakse:

väheolulisi tütar -ja sidusettevõtteid
tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	173 885	224 993
Pangakontod	893 276	743 564
Kokku raha	1 067 161	968 557

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 410 990	1 410 990	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 410 990	1 410 990	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 011	53 011	0	6
Muud nõuded	3 020 521	2 840 521	180 000	11
Laenunõuded	2 606 412	2 426 412	180 000	
Viitlaekumised	414 109	414 109	0	
Ettemaksed	15 991	15 991	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 837	9 837	0	
Muud makstud ettemaksed	6 154	6 154	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 500 513	4 320 513	180 000	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	440 831	440 831	0	
Ostjatelt laekumata arved	440 831	440 831	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	61 049	61 049	0	6
Muud nõuded	2 971 422	2 788 765	182 657	11
Laenunõuded	2 567 269	2 384 612	182 657	
Viitlaekumised	404 153	404 153	0	
Ettemaksed	24 315	24 315	0	
Tulevaste perioodide kulud	16 151	16 151	0	
Muud makstud ettemaksed	8 164	8 164	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 497 617	3 314 960	182 657	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 410 990	440 831	
Ostjatelt laekumata arved	1 410 990	440 831	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 410 990	440 831	3

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Müügiks ostetud kaubad	17 748	24 260
Ettemaksed varude eest	4 274	3 856
Ehitustööde tellijatelt saada	381 991	555 116
Kokku varud	404 013	583 232

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 044	0	552
Käibemaks	53 011	150 927	56 591	21 418
Üksikisiku tulumaks	0	18 284	0	13 540
Sotsiaalmaks	0	34 857	0	26 691
Kohustuslik kogumispension	0	1 994	0	1 615
Töötuskindlustusmaksed	0	2 410	0	1 831
Ettemaksukonto jääk	0		4 458	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 011	209 516	61 049	65 647

Lisa 7 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	719 411	5 633	8
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	649 339	9
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	719 411	654 972	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
40003870238	S&M Investments SIA	Läti	Kinnisvara arendus	51	51
11485992	Narva-Jõesuu Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	75	75
11666439	OÜ Tähesaju Spordikeskus	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14086850	HWP Production OÜ	Eesti	Ravimite jm farmaatsiatoodete tootmine	51	51
14295973	OÜ GMP Vara	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	100
14225725	Kadaka Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
S&M Investments SIA	0		0	0
Narva-Jõesuu Arendus OÜ	1 789		-44	1 745
OÜ Tähesaju Spordikeskus	2 569		0	2 569
HWP Production OÜ	1 275		54 949	56 224
OÜ GMP Vara	0	656 391	0	656 391
Kadaka Arendus OÜ	0	2 500	-18	2 482
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 633	658 891	54 887	719 411

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ GMP Vara	100	17.07.2017	656 391
Kadaka Arendus OÜ	100	24.05.2017	2 500

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10998005	OÜ Kinnisvara ACG	Eesti	Tehingud kinnisvaraga, haldamine	27	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Muud muutused	31.12.2017
OÜ Kinnisvara ACG	649 339	-649 339	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	649 339	-649 339	0

Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2015	9 587	2 299	11 886
31.12.2016	9 587	2 299	11 886

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	9 587	2 299	11 886
31.12.2017	9 587	2 299	11 886

Lisa 11 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	2 606 412	2 426 412	180 000	
Nõuded tütar -ja sidusettevõtjate vastu	1 670 378	1 670 378	0	
Muud laenunõuded	936 034	756 034	180 000	
Viitlaekumised	414 109	414 109	0	
Viitlaekumised	414 109	414 109	0	
Kokku muud nõuded	3 020 521	2 840 521	180 000	3

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	2 567 269	2 384 612	182 657	
Nõuded tütar -ja sidusettevõtjate vastu	1 632 878	1 632 878	0	
Muud laenunõuded	934 391	751 734	182 657	
Viitlaekumised	404 153	404 153	0	
Viitlaekumised	404 153	404 153	0	
Kokku muud nõuded	2 971 422	2 788 765	182 657	3

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	21 673 386
Ostud ja parendused	3 566 797
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	511 253
Müügid	-683 153
31.12.2016	25 068 283
Ostud ja parendused	6 442 720
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	833 492
Müügid	-7 526 045
31.12.2017	24 818 450

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	466 970	587 442
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-193 988	-256 709
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 559 131	591 250

Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid				
31.12.2015								
Soetusmaksumus	182 148	182 148	666 056	35 978	702 034	295 980	0	1 362 310
Akumuleeritud kulum	0	-72 884	-524 818	-24 941	-549 759	-189 233	0	-811 876
Jääkmaksumus	182 148	109 264	141 238	11 037	152 275	106 747	0	550 434
Ostud ja parendused	0	0	3 523	6 927	10 450	103 966	374 174	488 590
Amortisatsioonikulu	0	-3 648	-36 407	-5 863	-42 270	-45 765	0	-91 683
Müügid	0	0	-19 354	0	-19 354	0	0	-19 354
31.12.2016								
Soetusmaksumus	182 148	182 148	477 157	41 078	518 235	398 021	374 174	1 654 726
Akumuleeritud kulum	0	-76 532	-388 157	-28 977	-417 134	-233 073	0	-726 739
Jääkmaksumus	182 148	105 616	89 000	12 101	101 101	164 948	374 174	927 987
Ostud ja parendused	0	0	1 865	21 866	23 731	19 548	301 500	344 779
Amortisatsioonikulu	0	-3 648	-23 996	-2 344	-26 340	-42 291	0	-72 279
Müügid	0	0	-10 150	0	-10 150	0	0	-10 150
Muud muutused	0	0	0	-5 366	-5 366	-4 430	0	-9 796
31.12.2017								
Soetusmaksumus	182 148	182 148	468 872	57 578	526 450	413 139	675 674	1 979 559
Akumuleeritud kulum	0	-80 180	-412 153	-31 321	-443 474	-275 364	0	-799 018
Jääkmaksumus	182 148	101 968	56 719	26 257	82 976	137 775	675 674	1 180 541

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	2 344	109 666
Transpordi- vahendid	2 344	109 666
Kokku	2 344	109 666

Lisa 14 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 490	2 490
Akumuleeritud kulum	-1 897	-1 897
Jääkmaksumus	593	593
Amortisatsioonikulu	-218	-218
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 490	2 490
Akumuleeritud kulum	-2 115	-2 115
Jääkmaksumus	375	375
Ostud ja parendused	900	900
Amortisatsioonikulu	-405	-405
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 390	3 390
Akumuleeritud kulum	-2 520	-2 520
Jääkmaksumus	870	870

Lisa 15 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	10 975	10 975	0	2,65-2,95%	30.05.2018	
Swedbank Liising AS	17 824	12 520	5 304	Euro 6 kuu eurobor+1,95%	15.05.2019	
Kapitalirendikohustised kokku	28 799	23 495	5 304			17

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Swedbank Liising AS	17 399	5 682	11 717	2,65-2,95%	30.05.2018	
Swedbank Liising AS	30 055	12 230	17 825	Euro 6 kuu eurobor+1,95%	15.05.2019	
Kapitalirendikohustised kokku	47 454	17 912	29 542			17

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	38 701	67 358
Kokku	38 701	67 358

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	366 970	282 129
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	447 529	421 941
1-5 aasta jooksul	2 192 719	2 196 949
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 749 377	8 615 388
Kokku	7 749 377	8 615 388

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	13 399	41 269
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	15 639	43 009
1-5 aasta jooksul	17 623	81 312

Lisa 17 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta võlakohustused	79 748	79 748			
Muud laenud	59 000	59 000			
Lühiajalised laenud kokku	138 748	138 748			
Pikaajalised laenud					
Swedbank AS laen	2 175 833	953 151	1 222 682	0	
Pikaajaline laen juriidiliselt isikult	170 000	0	0	170 000	
Pikaajalised laenud kokku	2 345 833	953 151	1 222 682	170 000	
Kapitalirendikohustised kokku	28 799	23 495	5 304		15
Laenukohustised kokku	2 513 380	1 115 394	1 227 986	170 000	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta võlakohustused	9 357	9 357			
Muud laenud	59 000	59 000			
Lühiajalised laenud kokku	68 357	68 357			
Pikaajalised laenud					
Swedbank AS laen	3 051 817	1 912 405	1 139 412	0	
Pikaajaline laen juriidiliselt isikult	170 000	0	170 000	0	
Pikaajalised laenud kokku	3 221 817	1 912 405	1 309 412	0	
Kapitalirendikohustised kokku	47 454	17 912	29 542		15
Muud laenukohustised					
Pangakrediit	105	105	0	0	
Muud laenukohustised kokku	105	105	0	0	
Laenukohustised kokku	3 337 733	1 998 779	1 338 954	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	2 821 714	3 620 713
Ehitised	5 423 843	4 266 949

Kokku	8 245 557	7 887 662
--------------	------------------	------------------

Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 743 589	1 693 129	50 460	
Võlad töövõtjatele	117 134	117 134	0	19
Maksuvõlad	209 516	209 516	0	6
Muud võlad	1 449 531	1 449 531	0	
Intressivõlad	2 480	2 480	0	
Muud viitvõlad	1 447 051	1 447 051	0	
Saadud ettemaksed	1 071 453	1 071 453	0	
Muud saadud ettemaksed	1 071 453	1 071 453	0	
Tagatisdeposiidid	65 481	18 205	47 276	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 656 704	4 558 968	97 736	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 043 678	1 015 717	27 961	
Võlad töövõtjatele	88 103	88 103	0	19
Maksuvõlad	65 647	65 647	0	6
Muud võlad	1 847 042	1 847 042	0	
Intressivõlad	2 481	2 481	0	
Muud viitvõlad	1 844 561	1 844 561	0	
Saadud ettemaksed	1 051 929	1 051 929	0	
Tagatisdeposiidid	64 849	18 194	46 655	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 161 248	4 086 632	74 616	

Lisa 19 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Töötasude kohustis	54 319	39 871	
Puhkusetasude kohustis	51 063	36 884	
Väljamaksmata palkadelt kinnipeetud ja arvestatud maksud	11 752	11 348	
Kokku võlad töövõtjatele	117 134	88 103	18

Lisa 20 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2017
Ehitustööde tellijatel saada	30 725	118 232	148 957
Kokku eraldised	30 725	118 232	148 957
	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2016
Ehitustööde tellijatel saada	39 263	-8 538	30 725
Kokku eraldised	39 263	-8 538	30 725

Lisa 21 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	19 621 379	18 711 510
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 905 345	4 677 878
Kokku tingimuslikud kohustised	24 526 724	23 389 388

Lisa 22 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	216 000	216 000
Aktsiate arv (tk)	3 375	3 375
Aktsiate nimiväärtus	64	64

Lisa 23 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 986 863	16 696 296
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 986 863	16 696 296
Kokku müügitulu	12 986 863	16 696 296
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Restoranid jm tootlustuskohad	329 331	335 440
Majutusteenus	263 082	275 474
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	570 825	632 951
Renditulu	23 070	14 480
Hoonete ja üürimajade haldus	190 082	191 501
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	11 610 473	15 246 450
Kokku müügitulu	12 986 863	16 696 296

Lisa 24 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	113 968	0
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	90 312
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	833 492	511 253
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 000	2 989
Töötukassa hüvitis	650	723
Muud	49	83
Kokku muud äritulud	958 159	605 360

Lisa 25 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	2 160 520	3 061 716
Energia	184 361	234 864
Elektrienergia	153 462	171 961
Soojusenergia	22 528	32 173
Kütus	8 371	30 730
Alltöövõtutööd	8 009 086	11 078 570
Transpordikulud	51 449	49 753
Üür ja rent	191 296	436 310
Vesi ja kanalisatsioon	8 992	9 548
Prügi	3 898	3 548
Tööriistad, -riided	4 166	8 720
Töötajate majutus	14 594	16 994
Prügivedu objektilt	38 141	35 312
Sõiduautode kasutusrent	59 401	22 316
Muud (objekti kindlustus, objekti reklaam jne.)	40 337	56 003
Kaubad, taara ja majapidamistarbed	126 981	141 583
Muud	250 844	126 314
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 144 066	15 281 551

Lisa 26 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	56 540	43 573
Energia	8 023	6 697
Elektrienergia	4 031	3 431
Soojusenergia	3 992	3 266
Mitmesugused bürookulud	10 381	6 192
Koolituskulud	8 936	7 231
Riiklikud ja kohalikud maksud	15 448	14 564
Väheväärtuslik vara	47 053	36 351
Remondi- ja hoolduskulud	238 359	286 204
Transpordikulud	59 011	50 358
Reklaamikulud	20 748	12 367
Konsultatsioonid ja pangateenused	8 397	7 039
Kindlustuskulud	14 543	9 327
Sidekulud	56 187	34 279
Juriidiline teenus, notaritasud	8 356	5 008
Auditi kulud	4 806	4 656
Transpordivahendite rent	6 050	0
Kommunaalteenused (koristus, vesi, prügi jne.)	10 349	6 946
Kvaliteedisüsteem	1 230	1 440
Pangalaenu lepingutasu	1 750	3 000
Muud	57 284	95 342
Kokku mitmesugused tegevuskulud	633 451	630 574

Lisa 27 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	787 909	653 868
Sotsiaalmaksud	264 174	218 845
Töötuskindlustusmakse kulu	2 351	2 027
Haigushüvitis	407	688
Kokku tööjõukulud	1 054 841	875 428
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	50	48
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	48	46
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 28 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 553	91 903
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	363	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	79 329	0
Kahjum valuutakursi muutustest	19	629
Traavid, viivised ja hüvitised	816	50
Ettevõtte tulumaks mitteseotud kuludelt	826	0
Muud	3 282	2 553
Kokku muud ärikulud	86 188	95 135

Lisa 29 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	711 278	-44
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	711 278	-44

Lisa 30 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2017	2016
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-649 339	-1 281
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-649 339	-1 281

Lisa 31 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2017	2016
Kasum laenuõudest loobumisest	391 174	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	391 174	0

Lisa 32 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-84 346	-238 151
Intressikulu kapitalirendilt	-771	-1 229
Pangalaenu kohustistasu	-7 188	-12 618
Muud intressikulud	-183	-183
Kokku intressikulud	-92 488	-252 181

Lisa 33 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	174	184
Intressitulu laenudelt	2 101	0
Muud intressitulud	26 148	55 595
Kokku intressitulud	28 423	55 779

Lisa 34 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	25 000
Eesti	100 000	25 000
Kokku	100 000	25 000

Lisa 35 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS GMP Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 670 378	0	1 632 878	0
Sidusettevõtjad	0	639 009	0	1 036 520

2016	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad		
Tütarettevõtjad	7 917	870 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	1 928	0	1 040
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 661 882	5 661 883	246 670	3 595 422

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	11 280	10 320

Lisa 36 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	245 662	377 578
Nõuded ja ettemaksed	5 371 883	4 349 363
Varud	17 748	24 260
Kokku käibevarad	5 635 293	4 751 201
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 959 659	17 528 915
Kinnisvarainvesteeringud	11 012 372	11 936 943
Materiaalsed põhivarad	335 512	348 784
Immateriaalsed põhivarad	870	375
Kokku põhivarad	29 308 413	29 815 017
Kokku varad	34 943 706	34 566 218
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	90 723	15 049
Võlad ja ettemaksed	7 448 393	8 192 450
Kokku lühiajalised kohustised	7 539 116	8 207 499
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	91 465
Kokku pikaajalised kohustised	0	91 465
Kokku kohustised	7 539 116	8 298 964
Omakapital		
Aktiikapital nimiväärtuses	216 000	216 000
Ülekurss	431 404	431 404
Kohustuslik reservkapital	21 600	21 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 498 250	25 316 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 237 336	282 127
Kokku omakapital	27 404 590	26 267 254
Kokku kohustised ja omakapital	34 943 706	34 566 218

Lisa 37 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	860 544	1 012 521
Muud äritulud	579 079	143 401
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-314 063	-257 336
Mitmesugused tegevuskulud	-316 071	-368 363
Tööjõukulud	-377 848	-325 623
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 743	-22 829
Muud ärikulud	-2 290	-629
Kokku ärikasum (-kahjum)	412 608	181 142
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 028 739	28 322
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-599 245	126 607
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	391 174	0
Intressitulud	26 570	55 601
Intressikulud	2 490	-109 545
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 262 336	282 127
Tulumaks	-25 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 237 336	282 127

Lisa 38 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	412 608	181 142
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16 743	22 829
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	916	0
Muud korrigeerimised	-577 429	-141 253
Kokku korrigeerimised	-559 770	-118 424
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 477	14 067
Varude muutus	6 512	-8 514
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-170 827	33 713
Makstud intressid	-16 566	-27 932
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	0
Kokku rahavood äritegevusest	-349 566	74 052
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-6 673	-6 065
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 344	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-160 553	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 499 000	163 280
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 250	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 275
Antud laenud	-1 164 836	-18 500
Antud laenude tagasimaksed	140 036	620 000
Laekunud intressid	25 373	30 297
Kokku rahavood investeerimistegevusest	333 441	787 737
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 416	328
Saadud laenude tagasimaksed	-11 783	-562 758
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6 424	-7 899
Makstud dividendid	-100 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-115 791	-570 329
Kokku rahavood	-131 916	291 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	377 578	86 118
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-131 916	291 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	245 662	377 578

Lisa 39 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	216 000	431 404	21 600	25 316 123	25 985 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	282 127	282 127
31.12.2016	216 000	431 404	21 600	25 598 250	26 267 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 237 336	1 237 336
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2017	216 000	431 404	21 600	26 735 586	27 404 590

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

Aktsiaselts GMP Grupp (registrikood: 10109324) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS JUHANI	Juhatuse liige	29.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts GMP Grupp aktsionäridele

Arvamus

Olen auditeerinud Aktsiaselts GMP Grupp ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 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.

Minu arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt minu aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Ma olen grupist sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Ma usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest faktist aru andma. Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutan auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Ma teen ka järgmist:

- teen kindlaks ja hindan konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandan arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teen järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Minu järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan 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.
- hangin grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Ma vastutan grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Ma olen ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Ma vahetan 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 olen tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Õnne Kurvet

Vandeauditori number 174

Osaühing Audiitorbüroo Õnne Kurvet

Audiitorettevõtja tegevusloa number 30

Narva mnt 7-550, Tallinn, Harju maakond, 10117

29.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts GMP Grupp (registrikood: 10109324) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÕNNE KURVET	Vandeaudiitor	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 289 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 237 336
Kokku	24 526 724
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	24 526 724
Kokku	24 526 724

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	156062	18.14%	Jah
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	329331	38.27%	Ei
Hotellid	55101	263082	30.57%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	112069	13.02%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418022
Faks	+372 6418022
E-posti aadress	info@gmp.ee
Veebilehe aadress	www.gmp.ee