

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Kakssada Kakskümmend Volti

registrikood: 10874295

tänavaja/talu nimi, Käolina tn 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10915

telefon: +372 5020039

e-posti aadress: raivo.hein@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 3 Müügitulu	14
Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 5 Üldhalduskulud	14
Lisa 6 Tööjõukulud	15
Lisa 7 Muud äritulud	15
Lisa 8 Muud ärikulud	15
Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 10 Raha	16
Lisa 11 Lühiajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 13 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 16 Materiaalsed põhivarad	21
Lisa 17 Laenukohustised	22
Lisa 18 Kapitalirent	22
Lisa 19 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 20 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24
Lisa 21 Osakapital	24
Lisa 22 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 23 Seotud osapooled	24
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

Tegevusaruanne

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ ning tema tütarettevõtted (edaspidi Kontsern) teenisid 2017. aastal puhaskasumit 1,5 mln eurot (2016: 4,7 mln eurot). Kontserni tegevuse tulemus oli ootuspärane.

Peamised finantsnäitajad:

	2017	2016
€		
Müügitulu	710 003	669 673
Muud äritulud	565 000	431 920
Puhaskasum	1 504 185	4 688 118
Käibevara	517 982	996 237
Põhivara	18 328 488	16 735 643
Varad kokku	18 846 470	17 731 880
Lühiajalised laenukohustused	254 934	251 374
Pikaajalised laenukohustused	3 404 875	3 659 808
Laenukohustused kokku	3 659 809	3 911 182
Omakapital	14 944 224	13 440 039

aasta kohta või 31. detsembri seisuga	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	1,2	1,8
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	79%	76%
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	408%	344%
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	212%	700%
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	8%	30%
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	7%	7%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmise omakapital)	11%	42%

Kontsern jätkas 2017. aastal investeerimistegevusega nii kinnisvarainvesteeringute, internetimeedia, panganduse ning energeetika valdkonnas.

2018. aastal plaanib Kontsern investeerimistegevust jätkata ning otsib investeerimisvõimalusi nii hea perspektiiviga toimivatesse ettevõtetesse kui ka uutesse, alles loodavatesse ettevõtmistesse.

Kontsernil 2017. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmele arvestati tasusid koos kaasnevate maksudega kokku 16 tuhat eurot (2016: 17,5 tuhat eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	710 003	669 673	3
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-49 729	-66 570	4
Brutokasum (-kahjum)	660 274	603 103	
Üldhalduskulud	-271 288	-287 543	5
Muud äritulud	565 000	431 920	7
Muud ärikulud	-5 083	-28 486	8
Ärikasum (kahjum)	948 903	718 994	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 772	15 239	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	448 720	3 894 164	9
Intressitulud	147 053	165 708	
Intressikulud	-52 275	-56 892	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 494 173	4 737 213	
Tulumaks	10 012	-49 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 185	4 688 118	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 504 185	4 688 118	

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	357 160	647 395	10
Finantsinvesteeringud	65 597	216 421	11
Nõuded ja ettemaksed	95 225	132 421	12
Kokku käibevarad	517 982	996 237	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	800 292	797 080	13
Finantsinvesteeringud	7 475 772	6 989 534	14
Nõuded ja ettemaksed	526 614	661 894	12
Kinnisvarainvesteeringud	8 636 192	7 940 000	15
Materiaalsed põhivarad	889 618	347 135	16
Kokku põhivarad	18 328 488	16 735 643	
Kokku varad	18 846 470	17 731 880	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	254 934	251 374	17
Võlad ja ettemaksed	165 952	304 174	19
Kokku lühiajalised kohustised	420 886	555 548	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 404 875	3 659 808	17
Võlad ja ettemaksed	76 485	76 485	19
Kokku pikaajalised kohustised	3 481 360	3 736 293	
Kokku kohustised	3 902 246	4 291 841	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 466	15 466	21
Kohustuslik reservkapital	1 547	1 547	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 423 026	8 734 908	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 185	4 688 118	22
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 944 224	13 440 039	
Kokku omakapital	14 944 224	13 440 039	
Kokku kohustised ja omakapital	18 846 470	17 731 880	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	948 903	718 994	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	73 460	58 634	4,5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	4 323	-138	7,8
Muud korrigeerimised	-565 000	-431 529	7
Kokku korrigeerimised	-487 217	-373 033	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 365	6 565	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	24 960	-23 539	
Kokku rahavood äritegevusest	473 281	328 987	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-622 190	-301 260	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 917	105 789	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-181 193	-894	15
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 440	0	13
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-95 000	-99 231	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	165 661	479 171	
Antud laenud	0	-26 796	
Antud laenude tagasimaksed	55 971	65 807	
Laekunud intressid	165 765	231 555	
Laekunud dividendid	155 059	73 517	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-355 450	527 658	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-236 150	-232 536	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 223	-1 255	
Makstud intressid	-52 417	-56 611	
Makstud dividendid	-91 311	-120 569	
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 965	-26 832	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-408 066	-437 803	
Kokku rahavood	-290 235	418 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	647 395	228 553	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-290 235	418 842	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	357 160	647 395	10

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	15 466	1 547	8 974 908	8 991 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 688 118	4 688 118
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-240 000	-240 000
31.12.2016	15 466	1 547	13 423 026	13 440 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 504 185	1 504 185
31.12.2017	15 466	1 547	14 927 211	14 944 224

Omakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni lisas nr.21 ja 22

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing.

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandesse on lisaks emaettevõtte finantstulemustele ja finantsnäitajatele lisatud rida-realt 100%-liste Eestis registreeritud tütarettevõtete Lame Maakera OÜ, Kuu On Päike OÜ, Higgsi Boson OÜ, Kõver Aegruum OÜ ja Desoksüribonukleinhape DNA OÜ finantstulemused ja finantsnäitajad.

Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ-i ning tema tütarettevõtete raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti finantsarvestuse standardist, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhul, kui ei ole öeldud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ning tuletisinstrumente).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Kakssada Kaksikümmend Volti OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on Kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid Kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Uued tütarettevõtted (äriühendused) kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil.

Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses periooditult (kasumiaruandes real "üldhalduskulud"). Juhul, kui toimub äriühendus, mille käigus omandatakse ärikinnisvara üürileandev ettevõtte, kajastatakse vahe õiglase väärtuse ja soetusmaksumuse vahel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusena muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Finantsvarad

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

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

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

- 1) finantsvarad õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- 2) lunastustähtajani hoitavad investeeringud – amortiseeritud soetusmaksumus;

3) nõuded – amortiseeritud soetusmaksumus;

4) müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

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

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

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

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

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

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

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

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

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

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisa 25) on investeeringud tütarettvõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Tütarettvõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna ning nõudena tütarettvõtete vastu.

Sidusettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodi. Kontsern hindab perioodiliselt investeeringu kaetava väärtuse langusest tulenevat allahindluse vajadust ning viib vajadusel läbi vara väärtuse testi. Juhul, kui kaetava väärtuse testi tulemusel on investeeringu tegelik väärtus madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla.

Sidusettevõtte dividendid kajastatakse tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetodmeetod. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtust tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis pikaajalist rendivoogu ei oma ning mida hoitakse pigem väärtuse kasvu eesmärgil;
- bilansipäeva seisuga toimunud objekti võlaõiguslik müügileping. Kinnisvaraobjektide puhul, mis on bilansipäeva seisuga müüdud võlaõigusliku müügilepingu alusel, kui asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui ettevõttel on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva kuid enne raamatupidamise aastaaruande kinnitamist juhutuse poolt).

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Rendid

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustised

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

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

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

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldised vaid siis, kui ettevõtte oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud) tingimustel muutuda tulevikus kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Tulud

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

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

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

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 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
11976804	Lame Maakera OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12245617	Kuu on Päike OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12327887	Higgsi Boson OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12454723	Kõver Aegruum OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12826136	Desoksüribonukleiinhape DNA OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Lame Maakera OÜ	2 500	2 500
Kuu on Päike OÜ	2 500	2 500
Higgsi Boson OÜ	2 500	2 500
Kõver Aegruum OÜ	2 500	2 500
Desoksüribonukleiinhape DNA OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 500	12 500

Lisa 3 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	710 003	669 673
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	710 003	669 673
Kokku müügitulu	710 003	669 673
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu kaubanduspindadelt	648 812	637 015
Üüritulu elupindadelt	6 775	4 126
Muud müügitulud	54 416	28 532
Kokku müügitulu	710 003	669 673

Lisa 4 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 614	0
Amortisatsioonikulu	-26 235	-19 259
Üüripindade remont ja hooldus	-17 059	-44 871
Vara kindlustus	-1 821	-2 440
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-49 729	-66 570

Lisa 5 Üldhalduskulud (eurodes)

	2017	2016
Transpordikulud	-75 481	-54 347
Mitmesugused bürookulud	-25 942	-24 394
Lähetuskulud	-44 416	-26 426
Koolituskulud	-26 867	-35 960
Tööjõukulud	-17 791	-17 522
Amortisatsioonikulu	-47 225	-11 085
Muud	-2 040	-2 139
Raamatupidamise- ja auditeerimise kulud	-15 710	-28 756
Muud konsultatsioonikulud	-6 724	-36 321
Käibemaksu proportsioonikulu	-9 092	-50 593
Kokku üldhalduskulud	-271 288	-287 543

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-13 297	-13 095
Sotsiaalmaksud	-4 494	-4 427
Kokku tööjõukulud	-17 791	-17 522
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	138	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	565 000	431 529	15
Muud	0	253	
Kokku muud äritulud	565 000	431 920	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	-4 323	0
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	0	-28 290
Muud	-760	-196
Kokku muud ärikulud	-5 083	-28 486

Lisa 9 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2017	2016
Kasum või kahjum portfelliinvesteeringutelt	23 151	24 785
Dividenditulud	155 059	73 517
Kasum või kahjum pikaajaliste finantsinvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	270 510	3 795 862
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	448 720	3 894 164

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha ja nõudmiseni hoiused	357 160	647 395
Kokku raha	357 160	647 395

Lisa 11 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2015	314 632	195 000	509 632
Soetamine	243 062	0	243 062
Müük müügihinnas või lunastamine	-367 538	-3 000	-370 538
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	26 265	0	26 265
Muud	0	-192 000	-192 000
31.12.2016	216 421	0	216 421
Kajastatud õiglases väärtuses	216 421	0	216 421
Soetamine	180 574	0	180 574
Müük müügihinnas või lunastamine	-341 000	0	-341 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 602	0	9 602
31.12.2017	65 597	0	65 597
Kajastatud õiglases väärtuses	65 597	0	65 597

Lühiajalised investeeringud aktsiatesse seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 sisaldavad investeeringuid vabalt kaubeldavatesse aktsiatesse ja võlakirjadesse.

Lisa 12 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 838	8 838	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 838	8 838	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	81 786	10 171	71 615	0	23
Muud nõuded	520 299	65 300	0	454 999	
Laenunõuded	500 566	45 567	0	454 999	
Intressinõuded	15 683	15 683	0	0	
Viitlaekumised	4 050	4 050	0	0	
Ettemaksed	10 916	10 916	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 916	10 916	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	621 839	95 225	71 615	454 999	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 607	2 607	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 607	2 607	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	124 614	23 000	101 614	0	23
Muud nõuded	660 516	100 236	72 280	488 000	
Laenunõuded	631 209	82 428	60 781	488 000	
Intressinõuded	29 307	17 808	11 499	0	
Ettemaksed	6 578	6 578	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 578	6 578	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	794 315	132 421	173 894	488 000	

Antud pikaajalise laenu intressimäär on 5,1% aastas ja laenu tähtaeg on 2030.aastal.

Nõuded seotud osapooltele sisaldavad laenu- ja intressinõudeid sidusettevõttele. Sidusettevõttele antud laenu intressimäär on 5% aastas ja laenu tagasimakse tähtaeg on 31.12.2018. Laenu tagasimakse tähtaega on planeeritud pikendada.

Kõikide antud laenude alusvaluutaks on euro.

Lisa 13 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
10363212	Puumarket AS	Eesti		30.50	30.50
11483881	Zerospotnrg OÜ	Eesti		30	30
10920316	E-Finance OÜ	Eesti		50	50
11925623	PM Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti		30.50	30.50
10014523	Fotoluks AS	Eesti		33.30	33.30
14392239	Saarte Sillad OÜ	Eesti		0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Puumarket AS	639 116	0	0	639 116
Zerospotnrg OÜ	55 905	0	1 772	57 677
E-Finance OÜ	1 279	0	0	1 279
PM Kinnisvarahalduse OÜ	780	0	0	780
Fotoluks AS	100 000	0	0	100 000
Saarte Sillad OÜ	0	1 440	0	1 440
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	797 080	1 440	1 772	800 292

2017.a aastal sai Kontsern sidusettevõttest Puumarket AS dividende kogusummas 37 515 (2016: 37 515) eurot.

Lisa 14 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2015	2 288 615	967 000	3 255 615
Soetamine	0	99 231	99 231
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-3 000	-3 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 454 030	-11 342	3 442 688
Muud	0	195 000	195 000
31.12.2016	5 742 645	1 246 889	6 989 534
Kajastatud õiglases väärtuses	4 774 451	902 658	5 677 109
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	968 194	344 231	1 312 425
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	5 742 645	1 246 889	6 989 534
Soetamine	0	100 000	100 000
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-5 000	-5 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	369 366	21 872	391 238
31.12.2017	6 112 011	1 363 761	7 475 772
Kajastatud õiglases väärtuses	5 097 976	924 530	6 022 506
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 014 035	439 231	1 453 266

Aktsiad ja osad õiglases väärtuses seisuga 31.12.2017 sisaldavad investeeringut LHV Group aktsiatesse. Võlakirjad õiglases väärtuses seisuga 31.12.2017 sisaldavad investeeringut LHV Group võlakirjadesse.

Aktsiad ja osad korrigeeritud soetusmaksumuses seisuga 31.12.2017 sisaldavad investeeringuid Eften Kinnisvarafond, Nelja Energia ja K12 Technologies aktsiatesse ja osadesse. Võlakirjad korrigeeritud soetusmaksumuses seisuga 31.12.2017 sisaldavad investeeringuid Hüpoteeklaen, Creditstar ja Tomson Holding võlakirjadesse.

Lisa 15 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	7 507 577
Ostud ja parendused	894
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	431 529
31.12.2016	7 940 000
Ostud ja parendused	131 192
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	565 000
31.12.2017	8 636 192

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	655 587	641 141
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-23 494	-47 311

Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Renditulu kasv aastas: 1%-2,5%

Kulude kasv aastas: 1,5%-2,5%

Väljarenditavate pindade vakants: 0%

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,5%-8,1% (2016:8,1%-8,6%)

Kuus üüritulu tootvat kinnisvarainvesteeringut on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks. Pangalaenude tagatiseks on seisuga 31.12.2017 panditud kinnisvarainvesteeringud bilansilises väärtuses 8 322 000 eurot (31.12.2016: 7 781 000 eurot).

Kinnisvarainvesteeringute eest on kontsernil seisuga 31.12.2017 tasumata 0 eurot (2016: 50 000 eurot).

Lisa 16 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	105 794	84 115	189 909
Akumuleeritud kulum	-23 909	-34 956	-58 865
Jääkmaksumus	81 885	49 159	131 044
Ostud ja parendused	11 859	262 872	274 731
Amortisatsioonikulu	-9 687	-20 663	-30 350
Müügid	-27 899	-391	-28 290
31.12.2016			
Soetusmaksumus	81 396	346 315	427 711
Akumuleeritud kulum	-25 238	-55 338	-80 576
Jääkmaksumus	56 158	290 977	347 135
Ostud ja parendused	1 036	621 154	622 190
Amortisatsioonikulu	-8 961	-64 506	-73 467
Müügid	0	-6 240	-6 240
31.12.2017			
Soetusmaksumus	82 432	952 048	1 034 480
Akumuleeritud kulum	-34 199	-110 663	-144 862
Jääkmaksumus	48 233	841 385	889 618

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Muud materiaalsed põhivarad	1 917	0
Kokku	1 917	0

2017.a soetas ettevõtte helikopteri, mille soetusmaksumus kokku oli 579 tuhat eurot. Ostud 2016.a sisaldavad kapitalirendi korras soetatud muud materiaalsed põhivara summas 132 tuhat eurot. Kapitalirendikohustuste kohta vt. lisainformatsiooni lisast 18. Sõidukid kajastatakse muu materiaalse põhivara grupis.

Lisa 17 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 597 165	239 403	3 357 762		1,35%	EUR	2019-2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 597 165	239 403	3 357 762					
Kapitalirendikohustised kokku	62 644	15 531	47 113					18
Laenukohustised kokku	3 659 809	254 934	3 404 875					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 833 315	236 150	3 597 165		1,35%	EUR	2019-2020	
Pikaajalised laenud kokku	3 833 315	236 150	3 597 165					
Kapitalirendikohustised kokku	77 867	15 224	62 643					18
Laenukohustised kokku	3 911 182	251 374	3 659 808					

Lisa 18 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto	62 644	15 531	47 113	2%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2021	
Kapitalirendikohustised kokku	62 644	15 531	47 113				17

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Sõiduauto	77 867	15 224	62 643	2%+6 kuu Euribor	EUR	15.11.2021	
Kapitalirendikohustised kokku	77 867	15 224	62 643				17

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud materiaalsed põhivarad	117 218	130 405
Kokku	117 218	130 405

Kontsern võttis 2016.aastal kapitalirendile sõiduauto, mis on kajastatud muu materiaalse põhivara koosseisus.

Lisa 19 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 943	18 943	0	
Võlad töövõtjatele	4 523	4 523	0	
Maksuvõlad	34 057	34 057	0	20
Muud võlad	108 429	108 429	0	
Intressivõlad	2 184	2 184	0	
Dividendivõlad	73 215	73 215	0	
Muud viitvõlad	33 030	33 030	0	
Üürnike tagatisrahad	76 485	0	76 485	
Kokku võlad ja ettemaksed	242 437	165 952	76 485	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	56 843	56 843	0	
Võlad töövõtjatele	4 523	4 523	0	
Maksuvõlad	43 466	43 466	0	20
Muud võlad	199 342	199 342	0	
Intressivõlad	2 326	2 326	0	
Dividendivõlad	164 525	164 525	0	
Muud viitvõlad	32 491	32 491	0	
Üürnike tagatisrahad	76 485	0	76 485	
Kokku võlad ja ettemaksed	380 659	304 174	76 485	

Lisa 20 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	22 427	45 671
Käibemaks	9 655	-3 445
Üksikisiku tulumaks	636	386
Sotsiaalmaks	1 194	766
Kohustuslik kogumispension	66	40
Töötuskindlustusmaksed	79	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 057	43 466

Lisa 21 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	15 466	15 466
Osade arv (tk)	1	1
Osakapitali on võimalik põhikirja muutmata suurendada 24 000 euron. 2017. aastal jaotati dividende 0 eurot (2016: 240 000 eurot), millega kaasnes ettevõtte tulumaks 0 eurot (2016: 49 095 eurot).		

Lisa 22 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 941 768	10 738 421
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 985 442	2 684 605
Kokku tingimuslikud kohustised	14 927 210	13 423 026

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada kasumit seisuga 31.12.2017 ning 31.12.2016

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	81 786	124 614

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	4 162	12 000	1 010	12 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	250	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	16 056	13 096

Kontsern loeb seotud osapoolteks:

- Kakssada Kakskümmend Volti OÜ omanikku
- sidusettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega on tehtud turutingimustel.

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	61 170	24 357
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-28 502	-11 439
Brutokasum (-kahjum)	32 668	12 918
Üldhalduskulud	-238 178	-277 766
Muud äritulud	24 000	1 795
Muud ärikulud	-5 083	-28 486
Kokku äriksam (-kahjum)	-186 593	-291 539
Muud finantstulud ja -kulud	593 524	4 060 669
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	406 931	3 769 130
Tulumaks	10 012	-49 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 943	3 720 035

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	95 491	549 400
Finantsinvesteeringud	27 429	180 675
Nõuded ja ettemaksed	292 161	388 816
Kokku käibevarad	415 081	1 118 891
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	812 792	809 580
Finantsinvesteeringud	6 891 679	6 458 755
Nõuded ja ettemaksed	1 602 614	1 737 894
Kinnisvarainvesteeringud	314 192	159 000
Materiaalsed põhivarad	837 536	286 966
Kokku põhivarad	10 458 813	9 452 195
Kokku varad	10 873 894	10 571 086
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	15 531	15 224
Võlad ja ettemaksed	151 188	250 100
Kokku lühiajalised kohustised	166 719	265 324
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	47 113	62 643
Võlad ja ettemaksed	800	800
Kokku pikaajalised kohustised	47 913	63 443
Kokku kohustised	214 632	328 767
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	15 466	15 466
Kohustuslik reservkapital	1 547	1 547
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 225 306	6 505 271
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 943	3 720 035
Kokku omakapital	10 659 262	10 242 319
Kokku kohustised ja omakapital	10 873 894	10 571 086

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-186 593	-291 539
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	62 546	25 843
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	4 323	-138
Muud korrigeerimised	-24 000	26 634
Kokku korrigeerimised	42 869	52 339
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45 549	119 309
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14 125	-12 783
Kokku rahavood äritegevusest	-84 050	-132 674
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-619 356	-243 553
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 917	105 789
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-131 193	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 440	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-50 000	-99 231
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	3 000
Antud laenud	0	-26 796
Antud laenude tagasimaksed	55 971	65 807
Laekunud intressid	184 910	252 168
Laekunud dividendid	144 597	61 093
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	503 239
Muud laekumised investeerimistegevusest	165 661	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-248 933	621 516
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 223	-1 255
Makstud intressid	-1 427	-175
Makstud dividendid	-91 311	-120 569
Makstud ettevõtte tulumaks	-12 965	-26 832
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-120 926	-148 831
Kokku rahavood	-453 909	340 011
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	549 400	209 389
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-453 909	340 011
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95 491	549 400

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	15 466	1 547	6 745 271	6 762 284
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 720 035	3 720 035
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-240 000	-240 000
31.12.2016	15 466	1 547	10 225 306	10 242 319
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-809 580	-809 580
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	4 007 300	4 007 300
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	15 466	1 547	13 423 026	13 440 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	416 943	416 943
31.12.2017	15 466	1 547	10 642 249	10 659 262
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-812 792	-812 792
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	5 097 754	5 097 754
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	15 466	1 547	14 927 211	14 944 224

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2018

OÜ Kakssada Kaksümmend Volti (registrikood: 10874295) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO HEIN	Juhatuse liige	13.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kakssada Kaksikümmend Volti osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kakssada Kaksikümmend Volti ja tema tütarettevõtjate (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 kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab 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 muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame 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, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 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 me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada 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 arvamus 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/

Kaire Metsoja

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

15. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kakssada Kakskümmend Volti (registrikood: 10874295) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	15.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 423 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 185
Kokku	14 927 211
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 677 211
Kokku	14 927 211

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 423 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 504 185
Kokku	14 927 211
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 677 211
Kokku	14 927 211

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Õhutranspordivahendite rentimine ja kasutusrent	77351	23483	38.39%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	20280	33.15%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	10632	17.38%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6775	11.08%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marilin Hein	47102250317	Eesti	15466 EUR (Ühisomand)
Raivo Hein	36611230293	Eesti	15466 EUR (Ühisomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5020039
E-posti aadress	raivo.hein@gmail.com