

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Certus Invest OÜ

**registrikood:** 11221678

**tänava/talu nimi,** Pirita tee 26f-72  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10127

**telefon:** +372 5042505

**e-posti aadress:** igor.molder@capmill.eu

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 10 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 10 |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 11 |
| Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 12 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud             | 12 |
| Lisa 9 Materiaalsed põhivarad               | 13 |
| Lisa 10 Laenukohustised                     | 14 |
| Lisa 11 Võlad ja ettemaksed                 | 15 |
| Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 16 |
| Lisa 13 Osakapital                          | 16 |
| Lisa 14 Müügitulu                           | 16 |
| Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 16 |
| Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud           | 17 |
| Lisa 17 Tööjõukulud                         | 17 |
| Lisa 18 Muud ärikulud                       | 17 |
| Lisa 19 Intressikulud                       | 17 |
| Lisa 20 Intressitulud                       | 18 |
| Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud         | 18 |
| Lisa 22 Seotud osapooled                    | 18 |
| Aruande allkirjad                           | 20 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 21 |

## Tegevusaruanne

Certus Invest OÜ on asutatud 2006 aasta alguses ja ettevõtte põhitegevuseks on olnud konsultatsioonide andmine ja investeerimine. Aruandeaastal oli müügitulu 739 762 eurot, mida on võrreldes eelneva aastaga 3,4 korda rohkem. Ettevõtte puhasksumiks jäi 5,8 miljonit eurot. Järgneval majandusaastal jätkatakse konsultatsioonide andmisega ja investeerimisega.

|                                                  | 2017   | 2016    |
|--------------------------------------------------|--------|---------|
| käibe puhasrentaablus (puhaskasum : müügitulu)   | 791,6% | 5341,9% |
| käibe ärirentaablus (ärikasum : müügitulu)       | 61,4%  | 74,6%   |
| omakapitali rentaablus (puhaskasum : omakapital) | 36,4%  | 105,3%  |
| vara rentaablus (puhaskasum : varad)             | 27%    | 77,01%  |
| võlakordaja (kohustised : varad)                 | 0,25   | 0,27    |

Igor Mölder  
juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017        | 31.12.2016        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 72 732            | 111 819           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 091 133         | 389 288           | 3,4     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 163 865</b>  | <b>501 107</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 12 867 806        | 9 808 251         | 6       |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 630             | 97 498            | 7       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 826 199         | 3 619 429         | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 614 425           | 614 425           | 8       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 111 103           | 378 511           | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>20 421 163</b> | <b>14 518 114</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>21 585 028</b> | <b>15 019 221</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 464 836           | 88 307            | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 80 530            | 202 869           | 4,11    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>545 366</b>    | <b>291 176</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 4 836 675         | 3 577 671         | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 130 189           | 171 570           | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 966 864</b>  | <b>3 749 241</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 512 230</b>  | <b>4 040 417</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             | 13      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 10 214 411        | -590 456          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 855 575         | 11 566 448        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>16 072 798</b> | <b>10 978 804</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>21 585 028</b> | <b>15 019 221</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017             | 2016              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 739 762          | 216 613           | 14      |
| Muud äritulud                               | 120 314          | 88 708            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -263 073         | 0                 | 15      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -84 066          | -80 126           | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -45 833          | -47 981           | 9       |
| Muud ärikulud                               | -13 189          | -15 587           | 18      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>453 915</b>   | <b>161 627</b>    |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | -29 796          | -50 583           | 5       |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 5 158 514        | 10 662 508        | 6       |
| Intressitulud                               | 472 542          | 940 477           | 20      |
| Intressikulud                               | -198 269         | -150 342          | 19      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 331           | 7 761             | 21      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>5 855 575</b> | <b>11 571 448</b> |         |
| Tulumaks                                    | 0                | -5 000            |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>5 855 575</b> | <b>11 566 448</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Certus Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel. Certus Invest OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet, sest moodustab koos tütaretevõttega väikese konsolideerimisgrupi, kellel ei ole kohustust eistada konsolideeritud aastaaruannet. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aruandega.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Certus Invest OÜ on muutnud arvestuspõhimõtet tütar- ja sidusettevõtete ning finantsinvesteeringute kajastamisel. Eelmistel perioodidel on Certus Invest OÜ tütar- ja sidusettevõtteid ning finantsinvesteeringuid kajastanud soetusmaksumuse meetodil, kuid alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse tütar- ja sidusettevõtteid ning finantsinvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte juhkonna hinnangul väljendab õiglase väärtuse meetod õiglasemini ja adekvaatsemalt ettevõtte tegelikku finantspositsiooni. Muudetud arvestuspõhimõtet on rakendatud tagasiulatuvalt. Arvestuspõhimõtte muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

| Lisarea nimetus                              | 31.12.2016 | Muutus    | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 497 370    | 9 310 881 | 9 808 251  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 255 567  | 9 310 881 | 11 566 448 |

### Raha

Rahana käsitletakse sularaha kassas ja raha ettevõtte pangakontodel ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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

Välisvaluutas toimunud tehingud on kajastatud lähtudes Euroopa Keskpanka kursist vastaval tehingupäeval. Aruandekuupäeval välisvaluutas olevad saldod on kajastatud lähtudes Euroopa Keskpanka kursist aruandekuupäeval.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid võimalikjadesse kajastatakse õiglases väärtuses, kui seda on võimalik usaldusväärselt hinnata. Muutused finantsinvesteeringutes toimuvad läbi kasumiaruande. Kui finantsinvesteeringuid pole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kajastatakse need korrigeeritud soetusmaksumuses.

Swapleping on kajastatud õiglases väärtuses, muutusega läbi kasumiaruande.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate osasid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning kajastatakse edaspidi õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel kajastatakse kõiki samasse klassi kuuluvaid investeeringuobjekte õiglases väärtuses, v.a neid mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega. Sellised investeeringuobjektid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

hoone ja parendused 2%

transpordivahendid 20-30%

inventar ja IT seadmed 20-30%.

muu põhivara 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamisel alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust.

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

### **Rendid**

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise 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.

### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisifinantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruandekinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Dividendide väljakuulutamine toimub peale aastaaruande kinnitamist, mistõttu aruandekuupäeva seisuga seda kohustist bilansis ei kajastata. Võimalik maksimaalne dividendidest tulev tulumaksukohustus on toodud aastaaruande lisas.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

**Kulud**

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, sõltumata selle eest tasumisest ja sõltumata kuludokumendi väljastamise ajast.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks on juhatus ja osanik ning nende lähikondlased ja nende valitseva mõju all olevad ettevõtjad. Samuti on loetud seotud osapoolteks tütar- ja sidusettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Kassa             | 7 030         | 6 074          |
| Pangakontod       | 65 702        | 105 745        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>72 732</b> | <b>111 819</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 2 726            | 2 726                             | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 726            | 2 726                             | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0                | 0                                 | 0                   | 4       |
| Muud nõuded                        | 7 906 813        | 1 080 614                         | 6 826 199           |         |
| Laenunõuded                        | 7 590 933        | 984 697                           | 6 606 236           |         |
| Intressinõuded                     | 315 880          | 95 917                            | 219 963             |         |
| Ettemaksed                         | 7 793            | 7 793                             | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 469            | 2 469                             | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 5 324            | 5 324                             | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>7 917 332</b> | <b>1 091 133</b>                  | <b>6 826 199</b>    |         |

  

|                                    | 31.12.2016       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 337            | 1 337                             | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 337            | 1 337                             | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 41 583           | 41 583                            | 0                   | 4       |
| Muud nõuded                        | 3 962 088        | 342 659                           | 3 619 429           |         |
| Laenunõuded                        | 3 611 942        | 272 648                           | 3 339 294           |         |
| Intressinõuded                     | 350 146          | 70 011                            | 280 135             |         |
| Ettemaksed                         | 2 440            | 2 440                             | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 440            | 2 440                             | 0                   |         |
| Muud                               | 1 269            | 1 269                             | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>4 008 717</b> | <b>389 288</b>                    | <b>3 619 429</b>    |         |

Seisuga 31.12.17 on antud laenude intress 3% - 10%. Kõikidel laenudel on alusvaluutaks euro, välja arvatud üks pikaajaline laen summas 121 000 USD.

2017 a on antud laen summas 200 000,00 eurot kajastatud lühiajalisena. Aruandekuupäeva järgselt on laenuleping pikendatud.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017   | 31.12.2016    |              |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Ettemaks      | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            |              | 0             | 33           |
| Käibemaks                                     | 3 687        | 0             | 3 606        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 80           | 0             | 125          |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 192          | 0             | 192          |
| Sotsiaalmaks                                  | 512          | 0             | 527          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 12           | 0             | 13           |
| Ettemaksukonto jääk                           |              | 41 583        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4 483</b> | <b>41 583</b> | <b>4 496</b> |

Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade summad on kajastatud ka lisades 3 ja 11.

## Lisa 5 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 |
|                                                        | Tütarettevõtte 1       | Eesti      | finantsteenused | 75               | 100        |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Tütarettevõtte 1       | 25                  | 20.01.2017         | 29 796                           |

Omandatud tütarettevõtte netovara õiglane väärtus on 0 eurot. Tegemist on ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühendusega.

## Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017 |                        |            |                     |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala      | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                     | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
|                                                              | Sidusettevõtte 1       | Eesti      | ärikonsultatsioonid | 33               | 0          |
|                                                              | Sidusettevõtte 2       | Eesti      | kinnisvarahaldus    | 13.50            | 13.50      |
|                                                              | Sidusettevõtte 3       | Eesti      | energeetika         | 33               | 33         |
|                                                              | Sidusettevõtte 4       | Eesti      | investeerimine      | 15               | 15         |
|                                                              | Sidusettevõtte 5       | Eesti      | kinnisvarahaldus    | 45               | 45         |
|                                                              | Sidusettevõtte 6       | Eesti      | õhusõidukite remont | 25               | 25         |
|                                                              | Sidusettevõtte 7       | Eesti      | hulgikaubandus      | 35               | 35         |
|                                                              | Sidusettevõtte 8       | Holland    | investeerimine      | 45               | 45         |

Sidusettevõtte 1 bilansiline väärtus 31.12.16 oli 76 723 eurot ning seoses müügiga (müügihind 856 eurot) on bilansiline väärtus 31.12.17 0 eurot.

Järgnevate sidusettevõtete väärtused bilansis ei ole võrreldes seisuga 31.12.16 muutunud ning need on järgmised:

sidusettevõtte 4 - 0 eurot

sidusettevõtte 6 - 0 eurot

sidusettevõtte 7 - 0 eurot

Järgnevate sidusettevõtete väärtused on muutunud võrreldes seisuga 31.12.16. ning nende väärtused seisuga 31.12.2017. on järgmised:

sidusettevõtte 1 - 0 eurot (seisuga 31.12.2016.a. 76 723 eurot)

sidusettevõtte 2 - 945 000 eurot (seisuga 31.12.2016.a. 866 250 eurot)

sidusettevõtte 3 - 1 056 264 eurot (seisuga 31.12.2016.a. 286 023 eurot)

sidusettevõtte 5 - 2 689 412 eurot (seisuga 31.12.2016.a. 4 069 960 eurot)

sidusettevõtte 8 - 8 177 130 eurot (seisuga 31.12.2016.a. 4 312 164 eurot)

Kokku: 12 867 806 eurot seisuga 31.12.2017

Kokku: 9 611 120 eurot seisuga 31.12.2016

2017. aastal on saadud dividende summas 1 895 419 eurot.

2016. aastal on saadud dividende summas 1 346 155 eurot.

Ettevõtte juhtkond on seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017 teostanud kõigi oma sidusettevõtete osas õiglase väärtuse hinnangud. Teenust pakkuvate ettevõtete osas on ettevõtte juhtkond õiglase väärtuse määramisel kasutanud vastavate ettevõtete 5-kordse EBITDA kordajat, mis on korrutatud läbi osalusprotsendiga nendes ettevõtetes. Kinnisvarainvesteeringutega tegelevate ettevõtete õiglased väärtused on leitud lähtudes nendes ettevõtetes olevate projektide turuväärtustest. Need väärtused on saadud kasutades kinnisvarainvesteeringute tegelikke rahavoogusid ja turu tootlusmäärasid ning arendusprojektide puhul nende projektide reaalseid äriplaanid. Algusjärgus olevate kinnisvaraprojektide ja muude ettevõtete turuväärtused on võrdsustatud nulliga.

## Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |                 |               | Kokku         |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Võlakirjad    |               |
| <b>31.12.2015</b>                         | 32 073          | 95 867        | 127 940       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -30 443         | 0             | -30 443       |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>1 630</b>    | <b>95 867</b> | <b>97 497</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 1 630           | 0             | 1 630         |
| Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses | 0               | 95 867        | 95 867        |
|                                           |                 |               |               |
|                                           |                 |               | Kokku         |
|                                           | Aktsiad ja osad | Võlakirjad    |               |
| <b>31.12.2016</b>                         | 1 630           | 95 867        | 97 497        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          |                 | -101 420      | -101 420      |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest |                 | 5 553         | 5 553         |
| <b>31.12.2017</b>                         | <b>1 630</b>    | <b>0</b>      | <b>1 630</b>  |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 1 630           | 0             | 1 630         |

4D Capital Management OÜ võlakirjadelt (95 867 eurot) on arvestatud põhiintressi 6% aasta baasil kuni 30.11.2012.a Alates 01.12.2012.a võlakirjalt põhiintressi ei arvestata.

4D Capital Management OÜ võlakirjad müüdi 2017. aastal müügisummaga 101 420 eurot ja kasum müügist oli 5 553 eurot.

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| Ostud ja parendused     | 614 425 |
| <b>31.12.2016</b>       | 614 425 |
| <b>31.12.2017</b>       | 614 425 |

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                               |                       |            |                                          | Kokku    |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------|------------------------------------------|----------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Arvutid ja<br>arvutisüsteemid | Masinad ja<br>seadmed | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |          |
| <b>31.12.2015</b>   |                         |                               |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus      | 205 860                 | 4 422                         | 210 282               | 0          | 0                                        | 210 282  |
| Akumuleeritud kulum | -47 907                 | -4 149                        | -52 056               | 0          | 0                                        | -52 056  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 157 953                 | 273                           | 158 226               | 0          | 0                                        | 158 226  |
|                     |                         |                               |                       |            |                                          |          |
| Ostud ja parendused | 73 387                  | 1 274                         | 74 661                | 221 575    | 221 575                                  | 296 236  |
| Amortisatsioonikulu | -47 522                 | -459                          | -47 981               | 0          | 0                                        | -47 981  |
| Müügid              | -21 165                 | 0                             | -21 165               | 0          | 0                                        | -21 165  |
| Muud muutused       | -6 805                  | 0                             | -6 805                | 0          | 0                                        | -6 805   |
|                     |                         |                               |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                               |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus      | 241 708                 | 5 696                         | 247 404               | 221 575    | 221 575                                  | 468 979  |
| Akumuleeritud kulum | -85 860                 | -4 608                        | -90 468               | 0          | 0                                        | -90 468  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 155 848                 | 1 088                         | 156 936               | 221 575    | 221 575                                  | 378 511  |
|                     |                         |                               |                       |            |                                          |          |
| Amortisatsioonikulu | -45 514                 | -319                          | -45 833               | -221 575   | -221 575                                 | -267 408 |
|                     |                         |                               |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                               |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus      | 241 708                 | 5 696                         | 247 404               | 0          | 0                                        | 247 404  |
| Akumuleeritud kulum | -131 374                | -4 927                        | -136 301              | 0          | 0                                        | -136 301 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 110 334                 | 769                           | 111 103               | 0          | 0                                        | 111 103  |

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                      | 2017     | 2016          |
|----------------------|----------|---------------|
| Masinad ja seadmed   | 0        | 27 500        |
| Transpordi- vahendid | 0        | 27 500        |
| <b>Kokku</b>         | <b>0</b> | <b>27 500</b> |

## Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

|                               | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär   | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                |             |             |
| Lühiajalised laenud           |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| Pangalaen                     | 60 000     | 60 000                            |                     |             | euribor +2,65% | EUR         | 05.09.2021  |
| Laen jur.isikult              | 385 000    | 385 000                           |                     |             | 1%             | EUR         | 2018        |
| Lühiajalised laenud kokku     | 445 000    | 445 000                           |                     |             |                |             |             |
| Pikaajalised laenud           |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| Pangalaen                     | 465 000    | 0                                 | 465 000             | 0           | euribor +2,65% | EUR         | 05.09.2021  |
| Laen 1                        | 1 103 954  | 0                                 | 1 103 954           | 0           | 5%             | EUR         | 30.12.2021  |
| Laen 2                        | 2 324 754  | 0                                 | 0                   | 2 324 754   | 0%             | EUR         | 2026        |
| Laen 3                        | 76 200     | 0                                 | 76 200              | 0           | 5%             | EUR         | 2020        |
| Laen 4                        | 300 000    | 0                                 | 300 000             | 0           | 5%             | EUR         | 2018        |
| Laen 5                        | 500 000    | 0                                 | 500 000             | 0           | 5%             | EUR         | 2020        |
| Pikaajalised laenud kokku     | 4 769 908  | 0                                 | 2 445 154           | 2 324 754   |                |             |             |
| Kapitalirendikohustised kokku | 86 603     | 19 836                            | 66 767              | 0           |                |             |             |
| Laenukohustised kokku         | 5 301 511  | 464 836                           | 2 511 921           | 2 324 754   |                |             |             |
|                               |            |                                   |                     |             |                |             |             |
|                               | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär   | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                               |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                |             |             |
| Lühiajalised laenud           |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| Pangalaen                     | 60 000     | 60 000                            |                     |             | euribor+2,65%  | EUR         | 05.08.2021  |
| Lühiajalised laenud kokku     | 60 000     | 60 000                            |                     |             |                |             |             |
| Pikaajalised laenud           |            |                                   |                     |             |                |             |             |
| Pangalaen                     | 525 000    | 0                                 | 525 000             | 0           | euribor+2,65%  | EUR         | 05.09.2021  |
| Laen 1                        | 580 255    | 0                                 | 580 255             | 0           | 10%            | EUR         | 13.03.2018  |
| Laen 2                        | 1 080 000  | 0                                 | 1 080 000           | 0           | 3%             | EUR         | 2019        |
| Laen 3                        | 1 007 863  | 0                                 | 0                   | 1 007 863   | 0%             | EUR         | 2026        |
| Laen 4                        | 260 000    | 0                                 | 260 000             | 0           | 5%             | EUR         | 30.12.2021  |
| Laen 5                        | 37 950     | 0                                 | 37 950              | 0           | 10%            | EUR         | 02.11.2021  |
| Pikaajalised laenud kokku     | 3 491 068  | 0                                 | 2 483 205           | 1 007 863   |                |             |             |
| Kapitalirendikohustised kokku | 114 910    | 28 307                            | 86 603              | 0           |                |             |             |
| Laenukohustised kokku         | 3 665 978  | 88 307                            | 2 569 808           | 1 007 863   |                |             |             |

Kapitalirendikohustise intressimäär on 3 kuu Euribor + 1,90%

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                            | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                            |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                          | 4 547          | 4 547                             | 0                   | 4       |
| Maksuvõlad                                 | 4 483          | 4 483                             | 0                   |         |
| Muud võlad                                 | 45 705         | 45 705                            | 0                   |         |
| Intressivõlad                              | 23 873         | 23 873                            | 0                   |         |
| Dividendivõlad                             | 21 832         | 21 832                            | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                          | 5 386          | 5 386                             | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed                     | 5 386          | 5 386                             | 0                   |         |
| Dividendide tulumaks                       | 5 458          | 5 458                             | 0                   |         |
| Võlg seotud isikule                        | 14 951         | 14 951                            | 0                   |         |
| Võlg tütarettevõtte osade eest             | 31 623         | 0                                 | 31 623              |         |
| Võlad tütarettevõttesse investearingu eest | 98 566         | 0                                 | 98 566              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>           | <b>210 719</b> | <b>80 530</b>                     | <b>130 189</b>      |         |

  

|                                           | 31.12.2016     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                           |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                         | 7 996          | 7 996                             | 0                   | 4       |
| Maksuvõlad                                | 4 496          | 4 496                             | 0                   |         |
| Muud võlad                                | 173 051        | 173 051                           | 0                   |         |
| Intressivõlad                             | 144 210        | 144 210                           | 0                   |         |
| Dividendivõlad                            | 27 832         | 27 832                            | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                            | 1 009          | 1 009                             | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                         | 386            | 386                               | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed                    | 386            | 386                               | 0                   |         |
| Dividendide tulumaks                      | 6 958          | 6 958                             | 0                   |         |
| Võlg seotud isikule                       | 9 978          | 9 978                             | 0                   |         |
| Muud                                      | 4              | 4                                 | 0                   |         |
| Võlg sidusettevõtte osa eest              | 41 381         | 0                                 | 41 381              |         |
| Võlg tütarettevõtte osa eest              | 31 623         | 0                                 | 31 623              |         |
| Võlg tütarettevõttesse investearingu eest | 98 566         | 0                                 | 98 566              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>          | <b>374 439</b> | <b>202 869</b>                    | <b>171 570</b>      |         |

## Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 12 855 989        | 8 780 794         |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 3 213 997         | 2 195 198         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>16 069 986</b> | <b>10 975 992</b> |

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

|                                                   | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes       |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                      |                |                |
| Eesti                                             | 719 762        | 181 848        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>        | <b>719 762</b> | <b>181 848</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike               |                |                |
| Hongkong                                          | 20 000         | 34 765         |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b> | <b>20 000</b>  | <b>34 765</b>  |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>739 762</b> | <b>216 613</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                     |                |                |
| Konsultatsioonid                                  | 739 762        | 216 613        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>739 762</b> | <b>216 613</b> |

## Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017           | 2016     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | 252 406        | 0        |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 10 667         | 0        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>263 073</b> | <b>0</b> |

## Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                     | 1 231         | 705           |
| Lähetuskulud                                | 13 071        | 2 559         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud               | 71            | 6 140         |
| Finants-, konsultatsiooni- ja muud teenused | 5 503         | 9 232         |
| Sõidukite kulud                             | 19 390        | 18 770        |
| Juhtimiskulud                               | 8 801         | 9 544         |
| Vastuvõtukulud                              | 3 188         | 789           |
| Pangateenused                               | 495           | 4 071         |
| Kinnisvaraga seotud kulud                   | 16 753        | 19 330        |
| Reklaam                                     | 5 943         | 0             |
| Muud                                        | 9 620         | 8 986         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>      | <b>84 066</b> | <b>80 126</b> |

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2017          | 2016          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 19            | 368           |
| Nõuete mahakandmine            | 8 000         | 12 455        |
| Maksuintressid                 | 0             | 2             |
| Edasimüüdud teenuste kulu      | 5 096         | 2 683         |
| Muud                           | 74            | 79            |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>13 189</b> | <b>15 587</b> |

## Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2017           | 2016           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt       | 195 680        | 147 527        |
| Intressikulu kapitalirendilt | 2 589          | 2 815          |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>198 269</b> | <b>150 342</b> |

## Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2017           | 2016           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressitulu hoiustelt     | 0              | 1              |
| Intressitulu laenudelt     | 472 542        | 344 545        |
| Tulu diskonteerimisest     | 0              | 595 929        |
| Muud intressitulud         | 0              | 2              |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>472 542</b> | <b>940 477</b> |

## Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                            | 2017          | 2016         |
|--------------------------------------------|---------------|--------------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest     | 0             | 3 976        |
| Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus | -537          | 3 785        |
| Aksia väärtuse muutus                      | 0             | 0            |
| Muud                                       | -794          | 0            |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>   | <b>-1 331</b> | <b>7 761</b> |

## Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 456 250    | 0          | 35 591     | 0          |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 3 016 029  | 77 742     | 2 225 380  | 599        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 270      | 2 324 754  | 1 770      | 2 132 581  |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |               |                             |
| Tütarettevõtte                                                                                                                   | 446 020      | 0                          | 0             | 0                           |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |               |                             |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 2 265 363    | 1 351 672                  | 458 200       | 382 000                     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |
| Osanik                                                                                                                           |              |                            | 1 903 949     | 587 057                     |

| 2016                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |               |                             |
| Tütarettevõtte                                                                                                                   | 35 419       | 0                          | 0             | 0                           |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |               |                             |
| Sidusettevõtted                                                                                                                  | 2 053 546    | 1 533 797                  | 125 000       | 206 000                     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |
| Osanik                                                                                                                           | 0            | 0                          | 1 343 900     | 19 864                      |

**Ostud ja müügid**

|                 | 2017  |         | 2016  |         |
|-----------------|-------|---------|-------|---------|
|                 | Ostud | Müügid  | Ostud | Müügid  |
| Sidusettevõtjad | 1 440 | 541 835 | 1 824 | 146 689 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2017  | 2016  |
| Arvestatud tasu                                                               | 6 510 | 7 176 |

Tütarettevõtja nõuded seisuga 31.12.2017 summas 456 250 eurot sisaldab antud laenu ja sellest arvestatud intressi.  
Sidusettevõtjate nõuded seisuga 31.12.2017 summas 3 016 029 eurot sisaldab antud laene ja nendelt arvestatud intresse.  
Sidusettevõtjate kohustised seisuga 31.12.2017 summas 77 742 eurot sisaldab saadud laene ja nendelt arvestatud intresse.  
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning omanikud nõuded seisuga 31.12.2017 summas 1 270 eurot sisaldab arvestatud intressi.  
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning omanikud kohustised seisuga 31.12.2017 summas 2 324 754 eurot sisaldab saadud laenu.

Tütarettevõtja nõuded seisuga 31.12.2016 summas 35 591 eurot sisaldab antud laenu ja sellest arvestatud intressi.  
Sidusettevõtjate nõuded seisuga 31.12.2016 summas 2 225 380 eurot sisaldab antud laene ja nendelt arvestatud intresse.  
Sidusettevõtjate kohustised seisuga 31.12.2016 summas 599 eurot sisaldab saadud laenudelt arvestatud intresse.  
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning omanikud nõuded seisuga 31.12.2016 summas 1 770 eurot sisaldab arvestatud intressi.  
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning omanikud kohustised seisuga 31.12.2017 summas 2 132 581 eurot sisaldab saadud laenu.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.12.2018

**Certus Invest OÜ (registrikood: 11221678) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IGOR MÖLDER        | Juhatuse liige     | 18.12.2018           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Certus Invest OÜ osanikule

## Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Certus Invest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

## Arvamuse avaldamisest loobumise alus

a) Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte õiglase väärtuse meetodil kajastanud oma bilansis investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse summas 12,9 miljon eurot (2016: 9,6 miljon eurot). Ettevõtte juhtkond kajastas 2017 aasta kasumiaruandes 5,2 miljon eurot tulu õiglase väärtuse muutusest (2016: 10,7 miljonit eurot). Meie praktilised auditiprotseduurid ei võimaldanud saada piisavat kindlust nimetatud investeringute õiglase väärtuse hindamise osas ning avaldada arvamust selle hindamise võimaliku mõju suhtes ettevõtte bilansile seisuga 31.12.2017 ning 2017 aasta kasumiaruandele. Lisaks ei olnud meil võimalik praktiliste auditiprotseduuridega saada kindlust täpsest mõjust 01.01.2016 tehtud ümberhindlusele ja väärtuse muutuse jagunemisele perioodidele 2016 ja 2017.

b) Seisuga 31.12.2017 on ettevõtte kajastanud laenu ja intressi nõudeid seotud osapoolte ja kolmandate isikute vastu summas 1,7 miljonit eurot (2016: 0,9 miljonit eurot). Meile ei esitatud piisavat tõendusmaterjali, mis annaks alust olla kindel nimetatud nõuete laekumises. Sellest tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata nimetatud nõuete laekumise tõenäosust ega ka allahindlusvajadust seisuga 31.12.2017.

Sarnane olukord eksisteeris ka eelneval majandusaastal, kui väljastasime märkustega arvamuse 14. veebruaril 2018.

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

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

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

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

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeauditori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

18. detsember 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

Certus Invest OÜ (registrikood: 11221678) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| STAN NAHKOR        | Vandeaudiitor      | 18.12.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 10 214 411        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 5 855 575         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>16 069 986</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 16 069 986        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>16 069 986</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine | 70221      | 739762          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Igor Mölder    | 37707012259                               |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5042505           |
| E-posti aadress | igor.molder@capmill.eu |