

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Genteel

registrikood: 10399322

tänavanimi: Vesiveski tn 16

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11914

telefon: +372 6022020, +372 5032430

faks: +372 6260550

e-posti aadress: gent@online.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Muud nõuded	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 12 Tuletisinstrumendid	17
Lisa 13 Aktsiakapital	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Tulumaks	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

AS Genteel varade maht aastalõpu seisuga oli 34 miljonit eurot ning aasta jooksul teeniti 1,4 miljonit eurot kahjunit. Ettevõtte kumulatiivne kasum on 33,6 miljonit eurot.

AS Genteel on 25-aastase ajalooga investeerimisfirma. AS Genteel ainukeseks varaks olid esimestel aastatel Hansapanga aktsiad. Praeguseks on tegemist jõuliselt kasvanud varahaldusfirmaga, mis investeerib nii väärtpaberitesse kui ka kinnisvarasse. AS Genteel varadest on 1/3 portfelli haldurite juhtida ning 2/3 varadega tegeleb firma ise. Varahaldusportfellides on riskid globaalselt hajutatud valuutade, majandussektorite ja regioonide vahel.

Ettevõttes oli aasta lõpu seisuga kaks töötajat. Aktsiaseltsi juhatus on üheliikmeline ning nõukogu kolmeliikmeline.

Ettevõtte on oma tegutsemise aastate jooksul varem vaid kolm majandusaastat lõpetanud kahjumiga. 2018.a. kahjumi põhjustas väärtpaberite hindade suur langustrend IV kvartalis. AS Genteel finantsinvesteeringud on tundlikud börsihindade ja valuutakursside kõikumise suhtes. Kuid ettevõtte ei ole pangalaene ning ta ei kasuta finantsvõimendust, seetõttu elab ta turgude hinnakõikumised probleemideta üle. 2019.aastal on kavas maksta dividende 50 eurot aktsia kohta ehk 200 tuhat eurot.

Ettevõtte jätkab senist konservatiivset investeerimisstrateegiat.

Peamised finantsnäitajad

	2018	2017
ROA %	-4,24	1,13
ROE %	-4,29	1,13
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,43	45,56

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROA (%) = puhaskasum (-kahjum) / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum (-kahjum) / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 654 122	1 616 398	2
Nõuded ja ettemaksed	666 030	805 967	3
Kokku käibevarad	2 320 152	2 422 365	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	29 629 024	30 738 919	6
Nõuded ja ettemaksed	414 913	700 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 346 699	1 330 710	8
Materiaalsed põhivarad	335 397	347 074	9
Kokku põhivarad	31 726 033	33 116 703	
Kokku varad	34 046 185	35 539 068	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	427 038	53 169	10
Kokku lühiajalised kohustised	427 038	53 169	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	23 003	10
Kokku pikaajalised kohustised	0	23 003	10
Kokku kohustised	427 038	76 172	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	40 120	40 120	13
Kohustuslik reservkapital	4 012	4 012	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 017 564	35 016 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 442 549	402 487	
Kokku omakapital	33 619 147	35 462 896	
Kokku kohustised ja omakapital	34 046 185	35 539 068	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Muud äritulud	0	157	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 724	-50 537	8
Mitmesugused tegevuskulud	-58 293	-75 812	
Tööjõukulud	-127 779	-121 954	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-74 700	-57 145	8,9
Muud ärikulud	-45 873	-45 456	
Ärikasum (kahjum)	-379 369	-350 747	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-52 859	0	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 657 951	538 996	6
Intressitulud	226 655	221 965	
Muud finantstulud ja -kulud	518 368	192 873	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 345 156	603 087	
Tulumaks	-97 393	-200 600	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 442 549	402 487	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-379 369	-350 747	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	74 700	57 145	8,9
Kokku korrigeerimised	74 700	57 145	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 046	-180 778	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	276	-6 631	
Kokku rahavood äritegevusest	-308 439	-481 011	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-27 511	-28 268	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-51 501	-295 364	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-426 000	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	17 489	1 360 507	6
Antud laenud	-4 000	-710 000	18
Antud laenude tagasimaksed	300 000	394 650	18
Laekunud intressid	172 108	190 266	
Laekunud dividendid	451 159	425 396	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	431 744	1 337 187	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-100 000	-802 400	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-25 000	-175 600	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 000	-978 000	
Kokku rahavood	-1 695	-121 824	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 616 398	1 896 694	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 695	-121 824	
Valuutakursside muutuste mõju	39 419	-158 472	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 654 122	1 616 398	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	40 120	4 012	35 818 677	35 862 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	402 487	402 487
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-802 400	-802 400
31.12.2017	40 120	4 012	35 418 764	35 462 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 442 549	-1 442 549
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-401 200	-401 200
31.12.2018	40 120	4 012	33 575 015	33 619 147

Täpsem informatsioon aktsia- ja omakapitali kohta on avaldatud lisades 11 ja 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Genteel 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindluse tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringute kajastamisel kasutatakse tehingupäeva meetodit.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil. Osalust omandatud sidusettevõtete varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse (miinus võimalikud allahindlused)meetodil, mille kohaselt vajadusel korrigeeritakse soetusmaksumust investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioon, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded ja ettemaksed (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega majanduslikku kasu. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 2,5%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

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 remondikulusid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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:

- Ehitised ja rajatised 2,5%
- Muud masinad ja seadmed 30%
- Muu inventar 30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2500

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 ja tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljimakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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

järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Dividenditulu kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes finantstuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019 netodividendina välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividue maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Genteel aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
3. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
4. sidusettevõtteid.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente (näiteks forward-, futuur-, swap- või optsioonilepingud) kajastatakse bilansis nende õiglasel väärtuses. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	1 014 398	871 955
Tähtajalised hoiused	639 724	744 443
Kokku raha	1 654 122	1 616 398

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	1 070 272	660 146	410 126	0	
Laenunõuded	821 159	421 159	400 000	0	7
Intressinõuded	249 113	238 987	10 126	0	7
Ettemaksed	5 884	5 884	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 912	1 912	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 972	3 972	0	0	
Muud nõuded	4 787	0	4 787	0	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 080 943	666 030	414 913	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	1 311 725	611 725	700 000	0	
Laenunõuded	1 117 159	417 159	700 000	0	7
Intressinõuded	194 566	194 566	0	0	7
Ettemaksed	194 242	194 242	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 370	1 370	0	0	
Muud makstud ettemaksed	192 872	192 872	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 505 967	805 967	700 000	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	25 000	25 000
Üksikisiku tulumaks	1 370	670
Erisoodustuse tulumaks	110	128
Sotsiaalmaks	2 851	1 532
Kohustuslik kogumispension	142	77
Töötuskindlustusmaksed	146	52
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 619	27 459

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11075449	4D Capital Management OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ka käitus	6.44	36.87

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Muud muutused	31.12.2018
4D Capital Management OÜ	0	52 859	-52 859	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	52 859	-52 859	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
4D Capital Management OÜ	30.43	02.02.2018	52 859

Veerus "Muud muutused" on kajastatud investeeringu allahindlus.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
31.12.2016	15 652 385	2 924 254	12 983 791	31 560 430
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-18 741	-1 341 766	-1 360 507
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	74 199	2 434	462 363	538 996
31.12.2017	15 726 584	2 907 947	12 104 388	30 738 919
Kajastatud õiglases väärtuses	15 626 584	2 470 226	12 104 388	30 201 198
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	100 000	437 721	0	537 721
				Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
31.12.2017	15 726 584	2 907 947	12 104 388	30 738 919
Soetamine	0	565 545	0	565 545
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-17 489	0	-17 489
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 257 688	20 154	-420 417	-1 657 951
31.12.2018	14 468 896	3 476 157	11 683 971	29 629 024
Kajastatud õiglases väärtuses	14 368 896	2 876 157	11 683 971	28 929 024
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	100 000	600 000	0	700 000

Õiglases väärtuses kajastatud aktsiate ja võlakirjade õiglase väärtuse aluseks 31.12.2018 ja 31.12.2017 on nende börsil noteeritud turuhinnad.

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	821 159	421 159	400 000	0	5-12%	euro	2018-2021	3
Intressinõuded	249 113	238 987	10 126	0				3
Kokku muud nõuded	1 070 272	660 146	410 126	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 117 159	417 159	700 000	0	2-12%	euro	2018-2021	3
Intressinõuded	194 566	194 566	0	0				3
Kokku muud nõuded	1 311 725	611 725	700 000	0				

Laenu- ja intressinõudeid sisaldavad muuhulgas seisuga 31.12.2018 laenunõudeid sidusettevõtte vastu summas 421 159 eurot ja intressinõudeid summas 235 206 eurot (lisa 18).

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	1 242 191	1 242 191
Akumuleeritud kulum	0	-186 500	-186 500
Jääkmaksumus	0	1 055 691	1 055 691
Ostud ja parendused	150 000	145 364	295 364
Amortisatsioonikulu	0	-20 345	-20 345
31.12.2017			
Soetusmaksumus	150 000	1 387 555	1 537 555
Akumuleeritud kulum	0	-206 845	-206 845
Jääkmaksumus	150 000	1 180 710	1 330 710
Ostud ja parendused	0	51 501	51 501
Amortisatsioonikulu	0	-35 512	-35 512
31.12.2018			
Soetusmaksumus	150 000	1 439 056	1 589 056
Akumuleeritud kulum	0	-242 357	-242 357
Jääkmaksumus	150 000	1 196 699	1 346 699

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	72 724	50 537

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	135 000	149 809	81 031	81 031	16 820	382 660
Akumuleeritud kulum	0	-7 114	-12 155	-12 155	-7 785	-27 054
Jääkmaksumus	135 000	142 695	68 876	68 876	9 035	355 606
Ostud ja parendused	0	7 654	17 915	17 915	2 699	28 268
Amortisatsioonikulu	0	-3 905	-27 444	-27 444	-5 451	-36 800
31.12.2017						
Soetusmaksumus	135 000	157 463	98 946	98 946	19 519	410 928
Akumuleeritud kulum	0	-11 019	-39 599	-39 599	-13 236	-63 854
Jääkmaksumus	135 000	146 444	59 347	59 347	6 283	347 074
Ostud ja parendused	0	0	17 505	17 505	10 006	27 511
Amortisatsioonikulu	0	-3 937	-29 684	-29 684	-5 567	-39 188
31.12.2018						
Soetusmaksumus	135 000	157 463	116 451	116 451	29 525	438 439
Akumuleeritud kulum	0	-14 956	-69 283	-69 283	-18 803	-103 042
Jääkmaksumus	135 000	142 507	47 168	47 168	10 722	335 397

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 985	1 985	0	0	
Võlad töövõtjatele	17 360	17 360	0	0	
Maksuvõlad	29 619	29 619	0	0	4
Muud võlad	378 074	378 074	0	0	
Dividendivõlad	301 200	301 200	0	0	
Muud viitvõlad	76 874	76 874	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	427 038	427 038	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 627	4 627	0	0	
Võlad töövõtjatele	15 645	15 645	0	0	
Maksuvõlad	27 459	27 459	0	0	4
Muud võlad	5 438	5 438	0	0	
Muud viitvõlad	5 438	5 438	0	0	
Muud kohustised	23 003	0	23 003	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	76 172	53 169	23 003	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	26 860 012	28 335 011
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 715 003	7 083 753
Kokku tingimuslikud kohustised	33 575 015	35 418 764

Lisa 12 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Varad	Kohustised	Varad	Kohustised
Swap-tehing	4 787	0	0	23 003
Tuletisinstrumendid kokku	4 787	0	0	23 003

Ettevõtte on 2015.a. sõlminud AS-ga LHV Pank swap-tehingu USD ostuks. Eeltoodud swap-tehingu väärtuspäevaks on 29.10.2020. Bilansis kajastatakse tuletisinstrumentide aruandekuupäeva seisuga õiglases väärtuses (lisa 3) ja 2017.a. (lisa 10).

Täiendav info tuletisinstrumentide turuväärtuse muutustest tingitud kasumite ja kahjumite kohta on toodud lisas 16 kirjel "Muud finantstulud- ja kulud".

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	40 120	40 120
Aktsiate arv (tk)	4 012	4 012
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum valuutakursi muutustest	0	157
Kokku muud äritulud	0	157

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	95 955	91 606
Sotsiaalmaksud	31 824	30 348
Kokku tööjõukulud	127 779	121 954
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	39 419	-158 472
Saadud dividendid	451 159	425 396
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 669
Finantstulud- ja kulud tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutustest	27 790	-80 720
Kokku muud finantstulud ja -kulud	518 368	192 873

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	401 200	97 393	802 400	200 600
Eesti	401 200	97 393	802 400	200 600
Kokku	401 200	97 393	802 400	200 600

Dividende kuulutati välja 2018.aastal 401 200 euro eest, millelt arvestati tulumaksu 20/80 netosummalt. Välja maksti dividende 2018.a. 100 000 euro ulatuses. Seoses uuele maksusüsteemile üleminekuga 2019.aastal on ettevõtetel võimalik 1/3 ulatuses 2018.a väljamakstud dividendidelt kasutada soodusmäära 14/86 ja sellega seoses korrigeeriti arvestatud tulumaksu 2 907 euro võrra.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	656 365	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	304 301

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
4D Capital Management OÜ	4 000	0	10	euro	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
KM Investeeringud OÜ	0	300 000	2	euro	2018

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
KM Investeeringud OÜ	300 000	0	2	euro	2021

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	70 979	61 444

Sidusettevõttele antud laenult on arvestatud intressitulu 50 614 eurot.

KM Investeeringute OÜ laenult on arvestatud intresse 2018.a. 2 900 eurot (2017: 4067) eurot, intressid tasuti 2018.aastal.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei kaasne lahkumishüvitise maksmise kohustist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

AS Genteel (registrikood: 10399322) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MÕIS	Juhatuse liige	10.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Genteel aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Genteel (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistiik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 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 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 arvamusele. 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

10.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Genteel (registrikood: 10399322) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	10.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 017 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 442 549
Kokku	33 575 015
Jaotamine	
Dividendideks	200 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 374 415
Kokku	33 575 015

Dividendid 50 EUR aktsia kohta.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 017 564
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 442 549
Kokku	33 575 015
Jaotamine	
Dividendideks	200 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 374 415
Kokku	33 575 015

Dividendid 50 EUR aktsia kohta

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6022020
Faks	+372 6260550
Mobiiltelefon	+372 5032430
E-posti aadress	gent@online.ee