

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Eggera

registrikood: 10540814

tänavanimi, A. Lauteri tn 5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5057665

e-posti aadress: eggera@bestinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19
Lisa 20 Intressikulud	19
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 22 Tulumaks	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

Eggera OÜ tegeles 2018. aastal olemasolevate investeerimisprojektide haldamise ning uute projektide otsimisega.

Põhitegevusaladeks on investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jm finantsvahenditesse, valdusfirmade tegevus ning laenude andmine.

2018. aastal oli Eggera OÜ-l on tütarettevõtte Eggera Housing OÜ, kes tegeleb kinnisvara lühiajalise üürileandmisega. Seisuga 31.12.2018.a jagunes ettevõtte, mille tulemusena Eggera Housing OÜ emaettevõtjaks sai Keskor OÜ.

2018. aastal teeniti kasumit 725 816 eurot (2017: 371 126 eurot).

Bilansimaht 31.12.2018.a seisuga oli 11 866 094 eurot (31.12.2018: 12 324 884 eurot).

Järgnevatel perioodidel on kavas põhitegevusaladel jätkata ning otsida uusi investeerimiskõlblikke äriprojekte.

Eggera OÜ juhatuses on 2 liiget. 2018. aastal maksti juhatuse liikme tasu 11 850 eurot (2017: 11 850 eurot), millele lisandusid sotsiaalmaksud 3 911 eurot (2017: 3 911 eurot).

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid.

Näitajad	2018	2017
Kasumi kasv %	95,57	-66,53
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	6,74	29,9
Varade tootlus %	6,11	3,01
Omakapitali tootlus %	7,95	3,93
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Kasumi kasv % = (puhaskasum 2018-puhaskasum 2017)/ puhaskasum 2017 * 100		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	115 100	113 680	2
Finantsinvesteeringud	1 579 826	1 596 918	3
Nõuded ja ettemaksed	3 412 636	6 468 760	4
Kokku käibevarad	5 107 562	8 179 358	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	746 299	589 667	6
Finantsinvesteeringud	1 648 091	1 425 553	7
Nõuded ja ettemaksed	4 226 282	49 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	137 860	2 081 306	8
Kokku põhivarad	6 758 532	4 145 526	
Kokku varad	11 866 094	12 324 884	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	674 164	244 681	10
Võlad ja ettemaksed	83 769	28 840	11
Kokku lühiajalised kohustised	757 933	273 521	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	476 906	1 135 657	10
Võlad ja ettemaksed	1 501 464	1 471 464	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 978 370	2 607 121	
Kokku kohustised	2 736 303	2 880 642	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	13
Kohustuslik reservkapital	7 682	7 682	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 389 902	9 059 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 816	371 126	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 129 791	9 444 242	
Kokku omakapital	9 129 791	9 444 242	
Kokku kohustised ja omakapital	11 866 094	12 324 884	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	114 618	75 020	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 081	-15 619	15
Mitmesugused tegevuskulud	-96 420	-96 616	16
Tööjõukulud	-18 016	-17 496	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-40 289	-33 174	8
Muud ärikulud	-96	-30 000	18
Ärikasum (kahjum)	-61 284	-117 885	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	156 632	38 571	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	606 224	447 284	19
Intressitulud	130 310	101 274	
Intressikulud	-105 763	-92 997	20
Muud finantstulud ja -kulud	-303	-5 121	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	725 816	371 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 816	371 126	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	725 816	371 126	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-61 284	-117 885	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	40 289	33 174	8
Muud korrigeerimised	-21 368	0	
Kokku korrigeerimised	18 921	33 174	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	863	-4 563	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 251	-4 579	
Kokku rahavood äritegevusest	-58 751	-93 853	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-750 047	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-237 913	-263 951	3,7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	47 995	536 921	3,7
Antud laenud	-619 550	-727 300	
Antud laenude tagasimaksed	127 033	425 000	
Laekunud intressid	1 661	41 265	
Laekunud dividendid	591 090	367 410	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-89 684	-370 702	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	397 000	1 119 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-245 309	-696 729	
Makstud intressid	-31 136	-75 670	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	30 000	150 000	
Makstud dividendid	0	-250 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	-3	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-394	-1 117	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	150 158	245 484	
Kokku rahavood	1 723	-219 071	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	113 680	337 872	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 723	-219 071	
Valuutakursside muutuste mõju	-303	-5 121	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	115 100	113 680	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	6 391	7 682	9 209 043	9 223 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	371 126	371 126
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-150 000	-150 000
31.12.2017	6 391	7 682	9 430 169	9 444 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	725 816	725 816
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 040 267	-1 040 267
31.12.2018	6 391	7 682	9 115 718	9 129 791

2018. aastal toimunud jagunemise käigus anti üle Keskor OÜ-le vara väärtuses 1 040 267 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eggera OÜ 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Eggera OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Eggera Housing OÜ (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisas 5.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Eggera OÜ on koostanud täismahus raamatupidamise aastaaruande.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtete kajastamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütarettevõtete müük

Müüdud tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud [soetusmaksumuse / õiglase väärtuse] meetodil.

Investeeringud sidusettevõtetesse

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus 1.15 „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused. Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte

võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

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

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

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab ettevõttes 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis, kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel osalusega muutuses investeeringuobjekti omakapitalis ningomandamisest tekkinud firmaväärtuse allahindlusega. Kõikide sidusettevõtetega toimunud tehingute korral elimineeritakse realiseerimata kasumid ja kahjumid vastavalt osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kus ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi. Sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algsest kajastati. Intressitulude nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteering võetakse algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetamismaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on emettevõtte juhtkonna hinnangul väiksem kui mitterealiseerumise tõenäosus, on avalikustatud tingimuslike kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 2019.a on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmisedividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 intressimääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	6 020	6 020
Arvelduskontod	109 080	107 660
Kokku raha	115 100	113 680

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	1 814 689	350 881	2 165 570
Soetamine	32 575	36 380	68 955
Müük müügihinnas või lunastamine	-501 767	0	-501 767
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-135 840	0	-135 840
31.12.2017	1 209 657	387 261	1 596 918
Kajastatud õiglases väärtuses	1 209 657	387 261	1 596 918
Soetamine	86 477	0	86 477
Müük müügihinnas või lunastamine	-47 995	0	-47 995
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-55 574	0	-55 574
31.12.2018	1 192 565	387 261	1 579 826
Kajastatud õiglases väärtuses	1 192 565	387 261	1 579 826

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	484	484	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	504 070	0	504 070	
Muud nõuded	7 133 269	3 411 057	3 722 212	
Laenunõuded	3 139 917	3 015 917	124 000	
Intressinõuded	395 140	395 140	0	
Viitlaekumised	3 598 212	0	3 598 212	23
Ettemaksed	1 095	1 095	0	
Muud makstud ettemaksed	1 095	1 095	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 638 918	3 412 636	4 226 282	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 468	4 468	0	
Muud nõuded	6 512 102	6 463 102	49 000	
Laenunõuded	2 647 400	2 598 400	49 000	
Intressinõuded	266 490	266 490	0	
Viitlaekumised	3 598 212	3 598 212	0	23
Ettemaksed	1 190	1 190	0	
Muud makstud ettemaksed	1 190	1 190	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 517 760	6 468 760	49 000	

Laenude tagastamise tähtajad on kuni 2020. aastani. Intressimäärad jäävad vahemikku 0%-10% aastas. Laenude alusvaluutaks on EUR.

Seisuga 31.12.2018.a on kajastatud viitlaekumisena summas 3 598 212 EUR (31.12.2017: 3 598 212 EUR) nõue sidusettevõtte vastu tasumata aktsiate eest. Seisuga 31.12.2018.a on samalt nõudelt tasumata intressid 267 924 EUR (31.12.2017: 194 960 EUR).

Seisuga 31.12.2018.a on kajastatud sidusettevõttele antud laen summas 1 930 750 EUR (31.12.2017: 1 463 750 EUR). Laenult arvestatud intressid olid seisuga 31.12.2018: 5 154 EUR (31.12.2017: 5 154 EUR).

Seisuga 31.12.2018.a on kajastatud juhatuse liikmega seotud ettevõttele antud laenud summas 67 500 EUR (seisuga 31.12.2017: 69 000 EUR). Laenudelt arvestatud intressid olid seisuga 31.12.2018.a 6 406 EUR (31.12.2017: 4 101 EUR).

Seisuga 31.12.2018.a on kajastatud nõue jagunenud ettevõtte Keskor OÜ vastu 504 070 EUR (31.12.2017: 0 EUR).

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14189722	Eggera Housing OÜ	Eesti	Kinnisvara üür	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Muud muutused	31.12.2018
Eggera Housing OÜ	9 510	-9 510	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	9 510	-9 510	0

Eggera Housing OÜ osa võõrandati Eggera OÜ jagunemise teel.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12747230	OÜ Pärnu mnt 22	Eesti	kinnisvaraala tegevus	25	25
12845295	Trio Holding OÜ	Eesti	finantsvarade haldamine	36.14	36.14

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
OÜ Pärnu mnt 22	0	31 750	31 750
Trio Holding OÜ	589 667	124 882	714 549
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	589 667	156 632	746 299

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2016	872 463	176 418	1 048 881
Soetamine	194 996	0	194 996
Müük müügihinnas või lunastamine	-3 891	-31 263	-35 154
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	217 211	-382	216 829
31.12.2017	1 280 779	144 773	1 425 552
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 273 679	144 773	1 418 452
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	7 100	0	7 100
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2017	1 280 779	144 773	1 425 552
Soetamine	151 436	0	151 436
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	76 244	-5 141	71 103
31.12.2018	1 508 459	139 632	1 648 091
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 501 359	139 632	1 640 991
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	7 100	0	7 100

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	120 150	1 286 302	1 406 452
Akumuleeritud kulum	0	-42 019	-42 019
Jääkmaksumus	120 150	1 244 283	1 364 433
Ostud ja parendused	17 710	732 337	750 047
Amortisatsioonikulu	0	-33 174	-33 174
31.12.2017			
Soetusmaksumus	137 860	2 018 639	2 156 499
Akumuleeritud kulum	0	-75 193	-75 193
Jääkmaksumus	137 860	1 943 446	2 081 306
Amortisatsioonikulu	0	-40 289	-40 289
Muud muutused	0	-1 903 157	-1 903 157
31.12.2018			
Soetusmaksumus	137 860	0	137 860
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	137 860	0	137 860

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	107 051	75 020
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 081	-15 619

Muude muutuste all on kajastatud OÜ Eggera jagunemisel üle antud varad.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
--	------	------

Kasutusrendikulu	10 493	18 766
------------------	--------	--------

Ettevõtte rendib kasutusrendi korras sõiduauto.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen Danske Pangast	504 070	27 164	476 906	0	1,25% + 6 kuu EURIBOR	EUR	13.05.2022
Pikaajaline pangalaen LHV pangast	647 000	647 000	0	0	4,5%	EUR	15.09.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 151 070	674 164	476 906	0			
Laenukohustised kokku	1 151 070	674 164	476 906	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiaajalised laenud							
Saadud laen omanikult	200 000	200 000			0	EUR	tähtajatu
Lühiaajalised laenud kokku	200 000	200 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen Danske Pangast	531 239	27 164	504 075	0	1,25% + 6 kuu euribor	EUR	13.05.2022
Pikaajaline pangalaen LHV Pangast	250 000	0	250 000	0	4,5%	EUR	15.09.2019
Pikaajaline pangalaen SEB Pangast	399 099	17 517	73 432	308 150	1,75% + 6 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 180 338	44 681	827 507	308 150			
Laenukohustised kokku	1 380 338	244 681	827 507	308 150			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	0	1 943 446
Muud varad	1 348 601	1 273 679
Kokku	1 348 601	3 217 125

Eggera OÜ-l on garantii sidusettevõtte laenule 8 750 000 EUR. Tagatiseks on EFTEN Real Estate Fund III aktsiad.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	792	792	0	
Võlad töövõtjatele	790	790	0	
Maksuvõlad	1 293	1 293	0	12
Muud võlad	80 894	80 894	0	
Intressivõlad	74 982	74 982	0	23
Dividendivõlad	5 912	5 912	0	
Pikaajalised võlakirjad	1 501 464	0	1 501 464	23
Kokku võlad ja ettemaksed	1 585 233	83 769	1 501 464	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 065	7 065	0	
Võlad töövõtjatele	790	790	0	
Maksuvõlad	2 124	2 124	0	12
Muud võlad	6 267	6 267	0	
Intressivõlad	355	355	0	
Dividendivõlad	5 912	5 912	0	
Saadud ettemaksed	9 394	9 394	0	
Tulevaste perioodide tulud	9 394	9 394	0	
Üüri tagatisraha	3 200	3 200	0	
Pikaajalised võlakirjad	1 471 464	0	1 471 464	23
Kokku võlad ja ettemaksed	1 500 304	28 840	1 471 464	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	93	64
Käibemaks	0	743
Üksikisiku tulumaks	395	451
Sotsiaalmaks	805	853
Kohustuslik kogumispension	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 293	2 124

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	114 618	75 020
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	114 618	75 020
Kokku müügitulu	114 618	75 020
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	107 051	75 020
Muud tulud	7 567	0
Kokku müügitulu	114 618	75 020

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Kommunaalteenuste kulud	14 013	8 931
Ruumide remondi ja väikevahendite kulud	5 314	5 277
Maamaks ja varakindlustus	1 754	1 411
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 081	15 619

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Bürookulud	3 397	7 915
Konsultatsioonikulud	71 101	60 015
Autokulud	16 332	26 110
Muud	5 590	2 576
Kokku mitmesugused tegevuskulud	96 420	96 616

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	13 536	13 147
Sotsiaalmaksud	4 480	4 349
Kokku tööjõukulud	18 016	17 496
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Toetused	0	30 000
Muud	96	0
Kokku muud ärikulud	96	30 000

Lisa 19 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	-5 141	-382
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	20 670	81 371
Saadud dividendid	591 090	367 410
Väärtpaberitehingute tasud	-395	-1 115
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	606 224	447 284

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu võlakirjadelt	-74 982	-63 327
Intressikulu laenudelt	-30 781	-29 670
Kokku intressikulud	-105 763	-92 997

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-303	-5 121
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-303	-5 121

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018	2017
	Maksustatav summa	Maksustatav summa
Väljakuulutatud dividendid	0	150 000
Eesti	0	150 000
Kokku	0	150 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a moodustas 9 115 718 eurot (31.12.2017: 9 430 169 eurot). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu kasumi väljamaksmisel dividendidena 1 823 144 eurot (31.12.2017: 1 886 034 eurot). Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 292 574 eurot (31.12.2017: 7 544 135 eurot).

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	5 802 040	0	5 262 077	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 576 446	0	1 671 464
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	577 975	0	73 101	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	467 000	0	0	1 500	0%	EUR	31.12.2017
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Omanik	0	0	0	200 000	0%	EUR	tähtajatu

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	12 500	0	0	0	0%	EUR	31.12.2017
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Omanik	0	0	380 000	180 000	0%	EUR	22.08.2022

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Ostud	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 120	68 290	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	11 850	11 850

Seisuga 31.12.2018.a kohustused seotud osapooltega sisaldab Eggera võlakirju summas 1 501 464 EUR (31.12.2017: 1 471 464 EUR) ja intressikohustus on 74 982 EUR (31.12.2017: 0 EUR). Võlakirjadelt arvestati 2018. aastal intresse 74 982 EUR (2017: 63 327 EUR). Võlakirjade intressi arvel emiteeriti 31.12.2017.a uusi võlakirju summas 79 583 EUR (2018: 0 EUR).

Sidusettevõttel on tasumata aktsiate eest seisuga 31.12.2018.a 3 598 212 EUR (seisuga 31.12.2017: 3 598 212 EUR). Nõudele arvestati intresse 72 964 EUR (2017: 72 964 EUR).

Juhatuse liikmega seotud ettevõtetele antud laenudelt arvestati 2018. aastal intressi 2 321 EUR (2017: 2 234 EUR).

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	115 100	97 293
Finantsinvesteeringud	1 579 826	1 596 918
Nõuded ja ettemaksed	3 412 636	6 464 665
Kokku käibevarad	5 107 562	8 158 876
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	746 299	599 177
Finantsinvesteeringud	1 648 091	1 425 553
Nõuded ja ettemaksed	4 226 282	384 200
Kinnisvarainvesteeringud	137 860	1 356 417
Kokku põhivarad	6 758 532	3 765 347
Kokku varad	11 866 094	11 924 223
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	674 164	227 164
Võlad ja ettemaksed	83 769	27 278
Kokku lühiajalised kohustised	757 933	254 442
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	476 906	754 075
Võlad ja ettemaksed	1 501 464	1 471 464
Kokku pikaajalised kohustised	1 978 370	2 225 539
Kokku kohustised	2 736 303	2 479 981
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	7 682	7 682
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 389 902	9 059 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 816	371 126
Kokku omakapital	9 129 791	9 444 242
Kokku kohustised ja omakapital	11 866 094	11 924 223

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	54 426	45 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 027	-4 150
Mitmesugused tegevuskulud	-73 647	-94 142
Tööjõukulud	-15 761	-15 761
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 726	-25 726
Muud ärikulud	0	-30 000
Kokku ärikasum (-kahjum)	-65 735	-124 779
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 904	-490
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	156 632	38 571
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	606 224	447 284
Intressitulud	130 310	101 274
Intressikulud	-99 408	-85 613
Muud finantstulud ja -kulud	-303	-5 121
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	725 816	371 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 816	371 126

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-65 735	-124 779
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25 726	25 726
Kokku korrigeerimised	25 726	25 726
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15	-468
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-16 836	-6 141
Kokku rahavood äritegevusest	-56 860	-105 662
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-17 710
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-10 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-237 913	-263 951
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	47 995	536 921
Antud laenud	-629 550	-1 062 500
Antud laenude tagasimaksed	127 033	425 000
Laekunud intressid	1 660	41 265
Laekunud dividendid	591 090	367 410
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-99 685	16 435
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	397 000	630 000
Saadud laenude tagasimaksed	-227 170	-606 828
Makstud intressid	-24 781	-68 286
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	30 000	150 000
Makstud dividendid	0	-250 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-394	-1 117
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	174 655	-146 231
Kokku rahavood	18 110	-235 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	97 293	337 872
Raha ja raha ekvivalentide muutus	18 110	-235 458
Valuutakursside muutuste mõju	-303	-5 121
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	115 100	97 293

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	6 391	7 682	9 209 043	9 223 116
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	371 126	371 126
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-150 000	-150 000
31.12.2017	6 391	7 682	9 430 169	9 444 242
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-599 177	-599 177
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	599 177	599 177
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	6 391	7 682	9 430 169	9 444 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	725 816	725 816
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 040 267	-1 040 267
31.12.2018	6 391	7 682	9 115 718	9 129 791
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	6 391	7 682	9 115 718	9 129 791

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2019

Osaühing Eggera (registrikood: 10540814) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE PIIK	Juhatuse liige	25.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Eggera osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Eggera ja tema tütaretevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Grupi bilansis on seisuga 31. detsember 2018 kajastatud nõuded kogusummas 7 639 tuh. eurot, mis sisaldavad meie hinnangul ebatõenäoliselt laekuvaid laenu- ja intressinõudeid summas 1 129 tuh. eurot. Sellest tulenevalt peaks grupi nõuded seisuga 31. detsember 2018 ja aruandeaasta tulemus olema kajastatud 1 129 tuh. eurot väiksemana.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Vastavalt eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude tõttu, oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samadel põhjustel oluliselt väärkajastatud.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditioretevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

26. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Eggera (registrikood: 10540814) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	26.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 389 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 816
Kokku	9 115 718
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 115 718
Kokku	9 115 718

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 389 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 816
Kokku	9 115 718
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 115 718
Kokku	9 115 718

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	54426	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Olari Taal	35308072747	Saunja küla, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond, Eesti	6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5057665
E-posti aadress	eggera@bestinvest.ee