

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing Tristafan

registrikood: 10452387

tänavanimi: Puki tee 4

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11912

telefon: +372 5046577

e-posti aadress: mati@sylvester.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Käesolev konsolideeritud majandusaasta aruanne kajastab konsolideeriva üksuse OÜ Tristafan ja konsolideerimisgrupi kui terviku finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Aruandeaastal jätkas OÜ Tristafan oma tavapärase majandustegevust, milleks on investeringute haldamine ja finantseerimine.

Tulud, kulud ja kasum

2018. aastal moodustas kontserni konsolideeritud müügitulu 6,11 mln eurot (2017: 1,99 mln eurot).

Ärikasum oli 2,25 mln eurot (2017: 0,45 mln eurot). Aruandeaasta konsolideeritud puhaskasumiks kujunes 8,96 mln eurot (2017: 36 mln eurot).

Peamised finantssuhtarvud (kontsern)

	2018	2017
Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused	3,51	66,53
Varade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised koguvaram	0,05	0,02
Põhivarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised põhivarad	0,06	0,03
Käibevarade käibekordaja = müügitulu / aasta keskmised käibevarad	0,22	0,06
Võlakordaja = pika- ja lühiajalised kohustused / koguvaram	0,17	0,09
Võõrkapitali ja omakapitali suhe = kohustused / omakapital	0,28	0,10
Ärimentaablus = ärikasum / müügitulu *100	36,81%	22,60%
Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu *100	146,59%	1798,35%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum /aasta keskmised koguvaram *100	7,17%	35,47%
Omakapitali tulukus (ROE) = puhaskasum /aasta keskmine omakapital*100	8,53%	39,76%

Tütar- ja sidusettevõttjad

Tütarettevõttjad

Aruandekuupäeva seisuga on OÜ-l Tristafan neli tütarettevõtet:

AS Pihlamma – Ettevõtte põhitegevuseks on Tallinnas Peterburi teel asuva kinnisvara väljaüürimine.

OÜ Koordi Tallid – Järva maakonnas asuv hobusekasvatusega tegelev ettevõtte.

OÜ Tristafan Haldus – Järva maakonnas asuv ettevõtte, mille põhitegevuseks on põllumajandus, metsamajandus ja varade haldus.

AS Papiniidu Projekt – Ettevõtte põhitegevuseks on Pärnus, Papiniidu tänaval asuva kaubanduskeskuse Kaubamajakas kaubanduspindade väljaüürimine.

Sidusettevõttjad

Aruandekuupäeva seisuga on OÜ-l Tristafan kuus sidusettevõtet. Detailsem info sidusettevõtjate kohta on ära toodud lisas 6.

Investeeringud

OÜ Tristafan 2018. aastal andis osaühing uusi pikaajalisi laene summas 18,6 mln eurot ja ettevõttele tagastati laene summas 1,78 mln eurot. Laenud on antud eesmärgiga kindlustada laenusaajaid täiendavate finantsvahenditega, et võimaldada käimasolevate projektide jätkamist ja lõpuleviimist.

Kontserniettevõtete poolt soetati ja parendati kinnisvarainvesteeringuid ligi 2,5 mln euro eest.

Personal

Aruandeaastal töötas kontsernis töölepingu alusel 7 töötajat. Kontserniettevõtete tööjõukulud kokku moodustasid 223,9 tuh eurot, s.h. juhatuse liikme tasu 48,7 tuh eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Tristafan Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ka 2019. aastal. Investeerimine jääb ettevõtte põhitegevuseks.

Koordi Tallid OÜ 2019. aastal on kavas suurendada hobuste hoiu- ja ülalpidamisteenuste mahtu.

OÜ Tristafan Haldus 2019. aastal on kavas jätkata põllumajandusliku tegevusega, tegeleda metsauuendusega, teha loodushoiutöid ja hooldada kinnisvara ning jätkata metsandusalase nõustamise pakkumist.

AS Pihlmaa Ettevõtte jätkab tegevust kinnisvara rendileandjana ka 2019. aastal.

AS Papiniidu Projekt Ettevõtte jätkab tegevust kaubanduspindade rendileandjana ka 2019. aastal.

Tegevuskeskkonna ja makromajandusliku arengu mõju

OÜ Tristafan kontserni kuuluvate ettevõtete majandustegevus hõlmab mitmeid tegevusvaldkondi (põllumajandus, kinnisvara erinevates sektorites, väärtpaberiportfell) ja paikkondi. Maailmamajanduses ja valuutaturgudel ning panganduses toimuv avaldab mõju kõigi kontserniettevõtete tegevusele. Kontserni kuuluvate ettevõtete tegevust mõjutab oluliselt ka asukohariikide üldine majanduskeskkond.

Valuuta-, intressi- ja börsimuutustega seotud riskid

Kontserni kuuluvad ettevõtted on saanud pikaajalisi pangalaene krediitiasutustelt. Lepingute intressimäärad on seotud EURIBOR-iga. 2018. aastal oli EURIBOR jätkuvalt negatiivne ning 2019. aastaks märkimisväärset muutust ei prognoosita OÜ Tristafan poolt väljaspool Eestit asuvate ettevõtetega sõlmitud laenulepingute alusvaluutaks on valdavas osas euro. Väärtpaberiportfelli haldamine toimub professionaalsete haldurite poolt ning seda mõjutavad tavapärased sellele valdkonnale omased riskid. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada kontserni jätkusuutlikkus ja kasv.

Ettevõtte dividendipoliitika

OÜ Tristafan omanikud planeerivad dividendide maksmist mahus, mis ei mõjuta ettevõtte arengut.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 518 574	8 328 355	
Finantsinvesteeringud	15 562 199	23 798 024	2
Nõuded ja ettemaksed	788 598	684 541	3
Varud	7 823	3 981	
Kokku käibevarad	21 877 194	32 814 901	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 983 405	44 597 857	6
Finantsinvesteeringud	2 378 615	1 893 482	
Nõuded ja ettemaksed	41 457 781	26 198 094	3
Kinnisvarainvesteeringud	48 460 872	7 630 127	7
Materiaalsed põhivarad	1 421 370	1 290 349	8
Bioloogilised varad	182 446	185 896	
Immateriaalsed põhivarad	4 627 351	0	9
Kokku põhivarad	113 511 840	81 795 805	
Kokku varad	135 389 034	114 610 706	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 318 691	270 000	11
Võlad ja ettemaksed	913 378	223 257	12
Kokku lühiajalised kohustised	6 232 069	493 257	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 610 219	9 533 511	11
Kokku pikaajalised kohustised	23 610 219	9 533 511	
Kokku kohustised	29 842 288	10 026 768	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	14
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 974 517	68 196 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 934 818	35 778 228	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	104 912 974	103 978 156	
Vähemusosalus	633 772	605 782	
Kokku omakapital	105 546 746	104 583 938	
Kokku kohustised ja omakapital	135 389 034	114 610 706	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 114 378	1 994 527	15
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 776 018	-1 396 082	16
Brutokasum (-kahjum)	3 338 360	598 445	
Turustuskulud	-225 763	-888	
Üldhalduskulud	-828 078	-126 503	17
Muud äritulud	146 285	94 810	
Muud ärikulud	-179 938	-115 185	
Ärikasum (kahjum)	2 250 866	450 679	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-34 958	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	5 075 680	34 298 126	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	327 637	146 237	2
Intressitulud	1 609 920	1 344 838	
Intressikulud	-426 212	-193 963	
Muud finantstulud ja -kulud	124 967	7 709	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 962 858	36 018 668	
Tulumaks	-50	-150 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 962 808	35 868 668	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	8 934 818	35 778 228	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	27 990	90 440	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 250 866	450 679	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 663 152	453 733	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-764	-8 483	
Muud korrigeerimised	-28 080	-66 504	
Kokku korrigeerimised	1 634 308	378 746	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	136 464	-29 547	
Varude muutus	-824	633	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	116 534	2 361	
Makstud intressid	-371 357	-75 250	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-150 000	
Kokku rahavood äritegevusest	3 765 991	577 622	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-107 280	-21 254	8
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	75 000	63 333	8
Tasutud bioloogiliste varade soetamisel	-2 000	-5 582	
Laekunud bioloogiliste varade müügist	43 697	3 300	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 316 403	-631 781	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-14 214 112	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	986 085	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 000 000	0	6
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	335 544	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 000 000	-1 500 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	11 670 000	0	
Antud laenud	-17 040 996	-3 250 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 643 544	4 889 999	
Laekunud intressid	1 326 023	1 314 654	
Laekunud dividendid	21 311 720	3 916 460	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 610 807	6 100 758	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 387 000	1 875 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 348 461	-270 000	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	444	
Makstud dividendid	-8 000 000	-6 120 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 961 461	-4 514 556	
Kokku rahavood	-2 806 277	2 163 824	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 328 355	6 164 778	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 806 277	2 163 824	
Valuutakursside muutuste mõju	-3 504	-247	

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 518 574	8 328 355	
--	-----------	-----------	--

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	2 556	639	74 196 289	1 649 806	75 849 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	35 778 228	90 440	35 868 668
Emiteeritud osakapital	444	0	0	0	444
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-6 000 000	-120 000	-6 120 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-1 014 464	-1 014 464
31.12.2017	3 000	639	103 974 517	605 782	104 583 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 934 818	27 990	8 962 808
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-8 000 000	0	-8 000 000
31.12.2018	3 000	639	104 909 335	633 772	105 546 746

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tristafan 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Tristafan kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Tristafan ning tema tütarettevõtjate AS Papiniidu Projekt, AS Pihlamaa, OÜ Koordi Tallid ja OÜ Tristafan Haldus finantsnäitajad.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates käesolevast aruandest on kasutusel kasumiaruande skeem 2, mis võimaldab ülevaatlikumat kajastata kontserni kuuluvate ettevõtete majandustegevust. Tagasiulatuvalt on korrigeeritud 2017. aasta kasumiaruande kirjeid. Tehtud muudatused ei muuda ettevõtte ärikasumi ja puhaskasumi suurust.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserniettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtja omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, s.t.päeval, mil ettevõtja saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha lähendeid, nõuded ostjatele ja muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, fondi osakud jne.). Aktsia- ja võlakirjafondid on kajastatud õiglases väärtuses. Aktsiate õiglaseks väärtuseks on võetud nende sulgemishinnad börsil 31.12. seisuga. Kasumid ja kahjumid tehingutest lühiajaliste finantsinvesteeringutega ning investeeringutelt teenitud dividendid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse sidus- ja tütarettevõtjate aktsiad ja osad ning muid pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid. Samuti kajastatakse pikaajalise finantsinvesteeringuna antud laene, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse aruandes raha arvelduskontodel.

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit- äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustiste saldode muutused.

Rahavoogude aruandes ei kajastata väärtpaberiportfelli sisesed tehingud (ostud, müügid, dividendid, intressid) vaid ainult väärtpaberiportfelliga seotud kontole kantud või sealt välja võetud summad.

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised hinnatakse ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtja loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline

kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtja varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtja tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu 20% kuni 50% sidusettevõtja hääleõigusega aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Sidusettevõtjate negatiivse omakapitali taastamiseks moodustatakse aruandekuupäeva seisuga eraldis, mida korrigeeritakse igal aruandekuupäeval vastavalt investeeringuobjekti majandustulemustele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Bioloogilised varad

Bioloogilisi varasid kajastatakse õiglasest väärtusest. Igal aruandekuupäeval korrigeeritakse varade väärtust vastavalt õiglase väärtuse muutumisele. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Soetusmaksumuse meetodil kajastavad kinnisvarainvesteeringud:

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, 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 tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikele elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kontserniettevõtete kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-20% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kinnisvarainvesteeringu puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisel kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendusena.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud:

Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Kontserniettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub juhtkonna hinnangul, mis tugineb sõltumatu eksperti hindamisaktile. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Kõiki järgnevaid ümberhindlusi vahelised kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara (firmaväärtus, arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust tööeast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	5-50 aastat
Masinaid ja seadmed	4-10 aastat
Muu inventar	kuni 5 aastat
Immateriaalne põhivara	10 aastat

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt maksumääraga 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna.

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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Eesti hea raamatupidamise tava kohaselt loetakse pooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooltena käsitletakse aruandes:

- tütarettevõttjad;
- sidusettevõttjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- eelmisel punktil kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Muud	
31.12.2016	11 059 800	7 269 020	3 833 708	22 162 528
Soetamine	4 512 572	4 013 018	0	8 525 590
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 219 101	-62 595	0	-6 281 696
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	635 955	-489 718	0	146 237
Muud	0	0	-754 635	-754 635
31.12.2017	9 989 226	10 729 725	3 079 073	23 798 024
Kajastatud õiglases väärtuses	9 989 226	10 729 725	3 079 073	23 798 024
Soetamine	3 000 717	0	0	3 000 717
Müük müügihinnas või lunastamine	-8 056 503	-456 234	0	-8 512 737
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	690 200	-362 563	0	327 637
Muud	0	0	-3 051 442	-3 051 442
31.12.2018	5 623 640	9 910 928	27 631	15 562 199
Kajastatud õiglases väärtuses	5 623 640	9 910 928	27 631	15 562 199

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	315 512	315 512	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	315 512	315 512	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	16 636 313	0	16 636 313	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 149	53 149	0	0	4
Muud nõuded	25 204 788	383 320	24 643 468	178 000	
Laenunõuded	18 598 037	381 403	18 038 634	178 000	
Intressinõuded	6 606 751	1 917	6 604 834	0	
Ettemaksed	12 844	12 844	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	12 844	12 844	0	0	
Muud laekumata nõuded	23 773	23 773	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 246 379	788 598	41 279 781	178 000	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	226 915	226 915	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	226 915	226 915	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	571 349	0	571 349	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 587	2 587	0	0	4
Muud nõuded	26 055 722	428 977	24 131 622	1 495 123	
Laenunõuded	19 701 568	420 943	17 785 502	1 495 123	
Intressinõuded	6 354 154	8 034	6 346 120	0	
Ettemaksed	8 709	8 709	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 709	8 709	0	0	
Muud laekumata nõuded	17 353	17 353	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 882 635	684 541	24 702 971	1 495 123	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	50	0	0
Käibemaks	36 656	75 809	0	23 975
Üksikisiku tulumaks	0	2 375	0	545
Erisoodustuse tulumaks	0	706	0	0
Sotsiaalmaks	0	5 610	0	1 183
Kohustuslik kogumispension	0	181	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	244	0	81
Ettemaksukonto jääk	16 493		2 587	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 149	84 975	2 587	25 804

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
10701620	AS Pihlmaa	Eesti	Kinnisvara rent	80	80
11064492	OÜ Koordi Tallid	Eesti	Hobusekasvatus	90	90
11903225	OÜ Tristafan Haldus	Eesti	Põllumajandus	100	100
10845997	AS Papiniidu Projekt	Eesti	Kinnisvara rent	50	100

Aruandeaastal omandati kaasaktsionärit 50% sidusettevõtja AS Papiniidu Projekt aktsiatest. Varasemalt kapitaliosaluses kajastatud sidusettevõtja klassifitseeriti ümber tütarettevõtjaks.

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
11414271	OÜ Navi Shipping	Eesti	Investeering	50	50
11939016	OÜ Bepco	Eesti	Varade rentimine	0	30
10151740	OÜ Kesa- Agro	Eesti	Põllumajandus	26.60	26.60
40003523160	SIA MKEE	Läti	Kinnisvara rent	25	25
40003523495	SIA Tirdzniecibas Centrs Pleskodale	Läti	Kinnisvara rent	25	25
125765062	UAB Panorama	Leedu	Kinnisvara rent	25	25
10845997	AS Papiniidu Projekt	Eesti	Kinnisvara rent	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
AS Papiniidu Projekt	9 439 263	0	0	0	-9 439 263	0
OÜ Bepco	0	1 000 000	0	-686 242	0	313 758
OÜ Kesa- Agro	300 099	0	0	31 006	0	331 105
SIA MKEE	6 211 354	0	-4 000 000	869 324	0	3 080 678
SIA Tirdzniecibas Centrs Pleskodale	25 403 994	0	-21 000 000	3 410 290	0	7 814 284
UAB Panorama	3 241 869	0	-1 250 869	1 451 302	0	3 442 302
OÜ Navi Shipping	1 278	0	0	0	0	1 278
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	44 597 857	1 000 000	-26 250 869	5 075 680	-9 439 263	14 983 405

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Bepco	30	03.09.2018	1 000 000

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	562 831	11 761 673	12 324 504
Akumuleeritud kulum	0	-4 982 874	-4 982 874
Jääkmaksumus	562 831	6 778 799	7 341 630
Ostud ja parendused	0	325 387	325 387
Amortisatsioonikulu	0	-398 505	-398 505
31.12.2017			
Soetusmaksumus	562 831	12 087 060	12 649 891
Akumuleeritud kulum	0	-5 381 379	-5 381 379
Jääkmaksumus	562 831	6 705 681	7 268 512
Ostud ja parendused	1 455 615	884 316	2 339 931
Amortisatsioonikulu	0	-914 856	-914 856
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 554 754	13 450 916	17 005 670
31.12.2018			
Soetusmaksumus	5 573 200	31 366 689	36 939 889
Akumuleeritud kulum	0	-11 240 632	-11 240 632
Jääkmaksumus	5 573 200	20 126 057	25 699 257

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	55 221
Ostud ja parendused	306 394
31.12.2017	361 615
Ostud ja parendused	138 250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-138 250
Lisandumised äriühenduste kaudu	22 400 000
31.12.2018	22 761 615

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 278 059	1 076 837
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 691 401	927 187

Õiglasel väärtuses on kajastatud tütarettevõttele kuuluv kinnistu.

Kontserniettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub sõltumatu eksperdi (Colliers International Advisors) 2018. aasta veebruaris koostatud hinnangul. Juhatusel on oma hinnangu koostanud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi (diskontomäär 11,5%).

Ettevõtte juhatus toetudes ekspertide hinnangule on seisukohal, et vajadus kinnisvarainvesteeringute allahindluseks puudub.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2016							
Soetusmaksumus	161 599	4 328 017	2 412 976	371 529	0	0	7 274 121
Akumuleeritud kulum	0	-1 921 361	-1 293 953	-222 050	0	0	-3 437 364
Jääkmaksumus	161 599	2 406 656	1 119 023	149 479	0	0	3 836 757
Ostud ja parendused	3 414	0	6 000	0	11 840	11 840	21 254
Amortisatsioonikulu	0	-27 451	-26 863	-914	0	0	-55 228
Müügid	0	0	-56 872	0	0	0	-56 872
Muud muutused	-5 843	-1 459 914	-964 328	-25 477	0	0	-2 455 562
31.12.2017							
Soetusmaksumus	159 170	1 647 952	153 954	314 383	11 840	11 840	2 287 299
Akumuleeritud kulum	0	-728 661	-76 994	-191 295	0	0	-996 950
Jääkmaksumus	159 170	919 291	76 960	123 088	11 840	11 840	1 290 349
Ostud ja parendused	0	0	106 562	718	0	0	107 280
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	38 996	50 341	131 617	1 249	1 249	222 203
Amortisatsioonikulu	0	-32 348	-33 531	-29 968	0	0	-95 847
Müügid	0	0	-102 615	0	0	0	-102 615
Ümberliigitamised	0	0	11 840	0	-11 840	-11 840	0
31.12.2018							
Soetusmaksumus	159 170	1 711 494	272 330	578 191	1 249	1 249	2 722 434
Akumuleeritud kulum	0	-785 555	-162 773	-352 736	0	0	-1 301 064
Jääkmaksumus	159 170	925 939	109 557	225 455	1 249	1 249	1 421 370

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed	75 000	63 333
Transpordi- vahendid	75 000	63 333
Kokku	75 000	63 333

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Firmaväärtus	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	5 140 737	813	5 141 550
Amortisatsioonikulu	-514 074	-125	-514 199
31.12.2018			
Soetusmaksumus	5 140 737	12 465	5 153 202
Akumuleeritud kulum	-514 074	-11 777	-525 851
Jääkmaksumus	4 626 663	688	4 627 351

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	4 278 059	1 076 837
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	4 392 917	777 130
1-5 aasta jooksul	2 937 413	1 154 229
Üle 5 aasta	886 463	139 056
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	25 501 955	7 268 512
Masinad ja seadmed	176 704	0
Kokku	25 678 659	7 268 512

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	24 129 769	1 143 136	22 986 633	0	1,34%-1,45%	EUR	.2021
Omanikulaenud	4 364 000	4 000 000	364 000	0	0%-5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	28 493 769	5 143 136	23 350 633				
Muud laenukohustised							
Muud pikaajalised võlad	435 141	175 555	259 586	0	6%	EUR	2021
Muud laenukohustised kokku	435 141	175 555	259 586				
Laenukohustised kokku	28 928 910	5 318 691	23 610 219				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 972 500	270 000	4 702 500	0	1,45%	EUR	2021
Laen sidusettevõttelt	4 831 011	0	4 831 011	0	kuni 5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	9 803 511	270 000	9 533 511	0			
Laenukohustised kokku	9 803 511	270 000	9 533 511	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	5 573 200	562 831
Ehitised	19 928 755	6 705 681
Muud varad	22 400 000	0
Kokku	47 901 955	7 268 512

Pangalaenude ja omanikulaenude sihtotstarve on kinnisvarainvesteeringute finantseerimine.
Tütarettevõtete pangalaenude tagatiseks on ettevõtete varadele seatud hüpoteek finantsasutuste kasuks.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	457 507	457 507	
Võlad töövõtjatele	8 448	8 448	
Maksuvõlad	84 975	84 975	4
Muud võlad	29 446	29 446	
Intressivõlad	29 446	29 446	
Saadud ettemaksed	218 661	218 661	
Tulevaste perioodide tulud	46 695	46 695	
Muud saadud ettemaksed	171 966	171 966	
Muud võlad	114 341	114 341	
Kokku võlad ja ettemaksed	913 378	913 378	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	103 724	103 724	
Võlad töövõtjatele	3 722	3 722	
Maksuvõlad	25 804	25 804	4
Muud võlad	88 357	88 357	
Intressivõlad	88 357	88 357	
Saadud ettemaksed	1 650	1 650	
Tulevaste perioodide tulud	1 650	1 650	
Kokku võlad ja ettemaksed	223 257	223 257	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	83 274 482	82 502 873
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	20 818 620	20 625 718
Kokku tingimuslikud kohustised	104 093 102	103 128 591

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 096 378	1 991 227
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	18 000	3 300
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 114 378	1 994 527
Kokku müügitulu	6 114 378	1 994 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	4 278 059	1 076 837
Rentnikele vahendatavad teenused	1 509 924	876 226
Metsamaterjali müük	50 925	0
Põllumajandussaaduste müük	21 031	10 511
Hobuste ülalpidamisteenus	15 218	15 476
Muude kaupade ja teenuste müük	239 221	15 477
Kokku müügitulu	6 114 378	1 994 527

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Tööjõukulud	76 422	20 714
Amortisatsioonikulu	961 631	408 748
Elektri- ja soojusenergia, vesi, gaas	1 025 971	663 567
Koristus- ja hooldusteenused, valvekulud	304 629	133 510
Remont, hoone hooldus, muud väikevahendid	195 980	85 229
Muud	211 385	84 314
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 776 018	1 396 082

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	33 270	9 318
Koolituskulud	3 300	0
Tööjõukulud	147 480	36 673
Amortisatsioonikulu	551 974	44 985
Muud	92 054	35 527
Kokku üldhalduskulud	828 078	126 503

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	166 896	42 232
Sotsiaalmaksud	57 006	15 155
Kokku tööjõukulud	223 902	57 387
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	16 636 313	0	571 349	4 914 962
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 675 288	4 374 589	4 344 760	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Sidusettevõtjad	15 844 842	578 600		4 914 962			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Emaettevõtja omanikud	0	0	11 000 000	7 000 000	0%	EUR	2019
Tütarettevõtja vähemusosanik	0	0	390 000	26 000	5%	EUR	2021
Seotud ettevõtted	0	648 510	0	0			

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	2 000 000	2 750 000	1 875 000	1 502 805
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Seotud ettevõtted	400 000	97 521	0	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad	0	0	111 946	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 390	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0

Tristafan OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi. Tehingud seotud osapooltega on seotud laenude andmisega. Laenude intressid jäävad vahemikku 5-20%. Aruandeperioodil nõudeid seotud osapoolte vastu alla hinnatud ei ole.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 473 852	7 719 442
Finantsinvesteeringud	15 562 199	23 798 024
Nõuded ja ettemaksed	400 373	446 362
Kokku käibevarad	18 436 424	31 963 828
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	21 025 088	5 445 088
Finantsinvesteeringud	46 337 484	28 996 899
Kokku põhivarad	67 362 572	34 441 987
Kokku varad	85 798 996	66 405 815
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 000 000	0
Võlad ja ettemaksed	0	84 291
Kokku lühiajalised kohustised	4 000 000	84 291
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	4 831 011
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 831 011
Kokku kohustised	4 000 000	4 915 302
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 486 874	53 766 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 308 483	7 720 440
Kokku omakapital	81 798 996	61 490 513
Kokku kohustised ja omakapital	85 798 996	66 405 815

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Üldhalduskulud	-12 256	-9 290
Muud äritulud	18 212	0
Muud ärikulud	-940	-113 325
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 016	-122 615
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 119 442
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	26 250 868	5 334 872
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	327 636	146 237
Intressitulud	1 649 513	1 353 748
Intressikulud	-49 518	-118 952
Muud finantstulud ja -kulud	124 968	7 708
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 308 483	7 720 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 308 483	7 720 440

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 016	-122 615
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	337	-39
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-339	41
Kokku rahavood äritegevusest	5 014	-122 613
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-14 580 000	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 000 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 000 000	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	335 544
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-3 000 000	-1 500 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	11 670 000	0
Antud laenud	-18 753 757	-3 552 000
Antud laenude tagasimaksed	1 779 094	4 891 999
Laekunud intressid	1 325 843	1 314 563
Laekunud dividendid	21 311 720	4 396 460
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 247 100	6 886 566
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	11 000 000	1 875 000
Saadud laenude tagasimaksed	-7 000 000	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	444
Makstud dividendid	-8 000 000	-6 000 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 000 000	-4 124 556
Kokku rahavood	-5 242 086	2 639 397
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 719 442	5 080 292
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 242 086	2 639 397
Valuutakursside muutuste mõju	-3 504	-247
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 473 852	7 719 442

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	639	59 766 434	59 769 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 720 440	7 720 440
Emiteeritud osakapital	444	0	0	444
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-6 000 000	-6 000 000
31.12.2017	3 000	639	61 486 874	61 490 513
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-5 445 088
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				47 932 731
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				103 978 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	28 308 483	28 308 483
Väljakuulutatud dividendid			-8 000 000	-8 000 000
31.12.2018	3 000	639	81 795 357	81 798 996
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-21 025 088
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				44 139 066
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				104 912 974

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2019

osaühing Tristafan (registrikood: 10452387) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI POLLI	Juhatuse liige	31.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Tristafan osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Tristafan ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 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 kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ene Makus

Vandeauditori number 258

OÜ EM AUDIITORTREENUSED

Auditiorettevõtja tegevusloa number 66

Mõrra tee 9, Tallinn, Harju maakond, 11911

31.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tristafan (registrikood: 10452387) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENE MAKUS	Vandeaudiitor	31.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 974 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 934 818
Kokku	104 909 335

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5046577
E-posti aadress	mati@sylvester.ee