

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: HTB INVESTEERINGUTE OÜ

registrikood: 10392018

tänavanimi: A. Lauteri tn 5

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 5298252

faks: +372 6181818

e-posti aadress: siive.penu@meta.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	11
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Muud äritulud	12
Lisa 6 Muud ärikulud	12
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Raha	13
Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 12 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 13 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 15 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 16 Laenukohustised	20
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 19 Osakapital	21
Lisa 20 Tööjõukulud	21
Lisa 21 Tulumaks	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Tagatised ja antud garantiid	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

HTB Investeeringute AS on asutatud 25.02.1998 ja tema tegevusaladeks on lühi- ja pikaajalised investeeringud väärtpaberitesse ja kinnisvarasse.

HTB Investeeringute AS jätkab tegutsemist finantsinvesteeringute vallas ka järgmisel aruandeaastal, otsides uusi investeerimisvõimalusi ja mitmekesistades oma investeeringute portfelli.

2018. aastal investeeriti kinnisvarasse 42 071 eurot (2017: 658 202 eurot) ja väärtpaberitesse 815 449 eurot (2017: 132 265 eurot).

Ettevõtte töötasufond moodustas 2018. aastal 51 331 eurot (2017. aastal 50 451 eurot), keskmine töötajate arv oli 3 (2017: 3). Ettevõtte juhatuse liikmetele maksti tasu 32 400 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 10 903,20 eurot (2017. aastal 32 070 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 10 794 eurot).

Näitajad	2018	2017
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja kordades	26,87	4,06
Varade tootlus %	9,07	-0,15
Omakapitali tootlus %	9,25	-0,16
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused		
ROA (%) = puhaskasum (-kahjum)/ varad kokku * 100		
ROE (%) = puhaskasum (-kahjum)/ omakapital kokku * 100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	29 949	18 721	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-200 086	-90 396	3
Brutokasum (-kahjum)	-170 137	-71 675	
Üldhalduskulud	-282 652	-160 327	4
Muud äritulud	235 261	462 385	5
Muud ärikulud	-101 217	-2 337	6
Ärikasum (kahjum)	-318 745	228 046	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 636 910	-1 952 520	12
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 907 826	338 025	10,13
Intressitulud	222 040	242 078	
Intressikulud	-26 659	-53 339	
Muud finantstulud ja -kulud	476 053	-1 324 803	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 623 605	-2 522 513	
Tulumaks	0	-75 040	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 605	-2 597 553	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 955 131	215 624	9
Finantsinvesteeringud	5 157	5 582	10
Nõuded ja ettemaksed	1 858 793	3 404 460	11
Kokku käibevarad	8 819 081	3 625 666	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	641 633	578 543	12
Finantsinvesteeringud	3 559 214	7 871 329	13
Nõuded ja ettemaksed	4 028 724	1 653 286	11
Kinnisvarainvesteeringud	730 316	3 705 680	14
Materiaalsed põhivarad	128 026	145 582	15
Kokku põhivarad	9 087 913	13 954 420	
Kokku varad	17 906 994	17 580 086	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 197	196 197	16
Võlad ja ettemaksed	326 994	696 244	17
Kokku lühiajalised kohustised	328 191	892 441	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	31 358	763 805	16
Kokku pikaajalised kohustised	31 358	763 805	
Kokku kohustised	359 549	1 656 246	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	44 099	44 099	19
Ülekurss	2 703 784	2 703 784	
Kohustuslik reservkapital	4 410	4 410	
Muud reservid	55 921	55 921	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 115 626	15 713 179	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 605	-2 597 553	
Kokku omakapital	17 547 445	15 923 840	
Kokku kohustised ja omakapital	17 906 994	17 580 086	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-318 745	228 046	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	40 277	46 059	14,15
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-230 286	-218 462	14
Kokku korrigeerimised	-190 009	-172 403	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-360 280	-322 898	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-68 345	-849 263	
Kokku rahavood äritegevusest	-937 379	-1 116 518	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 071	-658 203	14
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 225 000	2 808 816	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-815 449	-132 265	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	8 038 221	1 910 225	
Antud laenud	-2 168 087	-3 543 700	
Antud laenude tagasimaksed	103 983	15 000	
Laekunud intressid	2 906	8 386	
Laekunud dividendid	589 800	452 550	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 934 303	859 559	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	975 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-927 447	-1 624 947	
Makstud intressid	-26 859	-44 064	
Makstud dividendid	-260 000	-311 000	21
Makstud ettevõtte tulumaks	-40 705	-51 006	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2 406	-3 468	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 257 417	-1 059 485	
Kokku rahavood	6 739 507	-1 316 444	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	215 624	1 532 068	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 739 507	-1 316 444	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 955 131	215 624	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	44 099	2 703 784	4 410	55 921	16 213 179	19 021 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-2 597 553	-2 597 553
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-500 000	-500 000
31.12.2017	44 099	2 703 784	4 410	55 921	13 115 626	15 923 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 623 605	1 623 605
31.12.2018	44 099	2 703 784	4 410	55 921	14 739 231	17 547 445

Info jaotamata omakapitali kohta on lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HTB Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti Finantsaruandluse standardile. Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

HTB Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

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

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

- 1) finantsvarad õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande - õiglane väärtus;
- 2) lunastustähtjani hoitavad investeeringud - korrigeeritud soetusmaksumus;
- 3) nõuded - korrigeeritud soetusmaksumus;
- 4) müügivalmis finantsvara - õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtipaberite 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. Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finants- ja investeerimistegevuse tulude ning finants- ja investeerimistegevuse kulude ridadel.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud

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

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

Olulise finantsvea puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

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

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara

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

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke ning tähtajalisi deposiite.

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 algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel osalusega muutuses investeeringuobjekti omakapitalis ning omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlusega.

Kõikide sidusettevõtetega toimunud tehingute korral elimineeritakse realiseerimata kasumid ja kahjumid vastavalt osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid 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 kahjumid 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusse ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringute mõistele ja osalevad tulevikus tõenäoliselt majandusliku kasu tekitamisel. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud hoonete amortisatsiooninormiks on 2-20% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 639 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 639 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis liigitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muuhulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms). Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade amortisatsiooninormid aastas on järgmised:

- maa ei amortiseerita

- hooned ja rajatised	2-8%
- masinad ja seadmed	20-33%
- transpordivahendid	20-33%
- muu inventar, tööistad ja sisseseade	20-33%

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

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

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglas väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksueelse määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumisi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Rendid

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimusel, kajastatakse alles rendilepingu jõustumisel bilansis õiglas väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdnud kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks või -kuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendimaksed periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse alul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (va edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mis kajastatakse õiglas väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks alul arvele saadud tasu õiglas väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustistega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraobjektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on erandina kapitaliseeritud vara soetamismaksumusse. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustiste kajastamine lõpetatakse lepingus määratud kohustiste täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tulud

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

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringu renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Teenuse vahendamise tulud (tasud üürnike kommunaalteenuste eest, allüür, muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvesse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Maksustamine

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 21.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- ettevõtte omanikke, nende lähikondseid ja nendega seotud ettevõtteid;
- sidusettevõtteid;
- tegev ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 949	18 721
Hispaania	11 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 949	18 721
Kokku müügitulu	29 949	18 721
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	28 849	18 167
Muud tulud	1 100	554
Kokku müügitulu	29 949	18 721

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kommunaalkulud	30 922	35 789	
Ruumide remont ja hooldus	144 292	21 371	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 945	27 642	14,15
Varakindlustus ja maamaks	2 927	5 594	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	200 086	90 396	

Lisa 4 Üldhalduskulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulud, sh palkadega seotud maksud	51 331	50 451	20
Muud tööjõukulud	15 078	7 513	
Sõidukite kulud	30 555	27 017	
Büroo tegevuskulud	26 862	11 495	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	21 021	29 012	
Raamatupidamisteenus, auditikulud	5 376	9 732	
Materiaalse põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	18 332	18 417	14,15
Muud kulud	114 097	6 690	
Kokku üldhalduskulud	282 652	160 327	

Lisa 5 Muud äritulud (eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	230 286	218 462
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	243 913
Kindlustushüvitis	1 062	0
Muud	3 913	10
Kokku muud äritulud	235 261	462 385

Lisa 6 Muud ärikulud (eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	54 520	1
Annetused, toetused	46 697	2 336
Kokku muud ärikulud	101 217	2 337

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Dividenditulud	589 800	452 550
Laenude allahindlus	-113 747	-1 777 353
Kokku muud finantstulud ja -kulud	476 053	-1 324 803

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	4 373	18 167

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimusel ruume ja maad.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	6 820	25 723

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid.

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	2 132	2 132
Arvelduskontod	6 952 999	213 492
Kokku raha	6 955 131	215 624

Lisa 10 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2016	17 977	17 977
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 729	-1 729
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-10 666	-10 666
31.12.2017	5 582	5 582
Kajastatud õiglases väärtuses	5 582	5 582
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-425	-425
31.12.2018	5 157	5 157
Kajastatud õiglases väärtuses	5 157	5 157

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	794 107	794 107	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 135 639	0	2 135 639	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 303	2 303	0	18
Muud nõuded	2 943 110	1 050 025	1 893 085	
Laenuõuded	2 125 735	232 650	1 893 085	
Intressinõuded	817 375	817 375	0	
Ettemaksed	12 358	12 358	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 688	4 688	0	
Muud makstud ettemaksed	7 670	7 670	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 887 517	1 858 793	4 028 724	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	384 688	384 688	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 135 639	2 135 639	0	
Muud nõuded	2 481 269	827 983	1 653 286	
Laenuõuded	1 883 028	229 742	1 653 286	
Intressinõuded	598 241	598 241	0	
Ettemaksed	14 441	14 441	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 771	6 771	0	
Muud makstud ettemaksed	7 670	7 670	0	
Ettemaksed hankijatele	41 709	41 709	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 057 746	3 404 460	1 653 286	

Antud laenud kannavad intressi 0-15% aastas. Pikaajaliste laenude tagasimakse tähtaeg ulatub 2023. aastani. Laenude alusvaluutaks on EUR.

Seisuga 31.12.2018.a on näidatud nõue sidusettevõtte vastu tasumata aktsiate eest summas 2 135 639 EUR (31.12.2017: 2 135 639 EUR). Nõudelt arvestatud ja tasumata intress seisuga 31.12.2018 on 159 020 EUR (31.12.2017: 115 714 EUR). Aktsiate eest tasumise tähtaeg on 31.12.2027.a.

Lisa 12 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11268255	Puupank OÜ	Eesti	puidu töötlemine	33.30	33.30
11879165	Brass Holding OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
11914051	FEDS Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
12494697	Kodasema OÜ	Eesti	tootearendus	33	33
12870382	Esna Mõis OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
12845295	Trio Holding OÜ	Eesti	varahaldus	21.45	21.45
11087854	Kakumäe Jahisadam	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	24.40	24.40
14375258	KODA Park OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50
B92821917	Invercasco SL	Hispaania	kinnisvarainvesteeringu haldamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Puupank OÜ	10 147	0	6 037	16 184
Brass Holding OÜ	1 339	0	0	1 339
FEDS Investeeringud OÜ	0	0	0	0
Kodasema OÜ	7 905	1 700 000	-1 703 648	4 257
Esna Mõis OÜ	208 025	0	-13 404	194 621
Trio Holding OÜ	349 982	0	74 121	424 103
Kakumäe Jahisadam OÜ	0	0	0	0
KODA Park OÜ	1 145	0	-16	1 129
Invercasco SL	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	578 543	1 700 000	-1 636 910	641 633

Lisa 13 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	9 212 365	83 036	9 295 401
Soetamine	132 265	0	132 265
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 898 496	-10 000	-1 908 496
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	354 379	-2 220	352 159
31.12.2017	7 800 513	70 816	7 871 329
Kajastatud õiglases väärtuses	7 249 780	70 816	7 320 596
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	550 733	0	550 733
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	7 800 513	70 816	7 871 329
Soetamine	409 449	406 000	815 449
Müük müügihinnas või lunastamine	-8 038 221	0	-8 038 221
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 874 237	36 420	2 910 657
31.12.2018	3 045 978	513 236	3 559 214
Kajastatud õiglases väärtuses	2 085 796	513 236	2 599 032
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	960 182	0	960 182

Lisa 14 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 987 915	3 703 984	5 691 899
Akumuleeritud kulum	0	-25 566	-25 566
Jääkmaksumus	1 987 915	3 678 418	5 666 333
Ostud ja parendused	12 096	646 106	658 202
Müügid	-2 571	-2 587 782	-2 590 353
Amortisatsioonikulu	0	-28 502	-28 502
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 997 440	1 762 308	3 759 748
Akumuleeritud kulum	0	-54 068	-54 068
Jääkmaksumus	1 997 440	1 708 240	3 705 680
Ostud ja parendused	0	42 071	42 071
Müügid	-714 634	-2 280 080	-2 994 714
Amortisatsioonikulu	0	-22 721	-22 721
Ümberliigitamised	-710 073	710 073	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	572 733	189 764	762 497
Akumuleeritud kulum	0	-32 181	-32 181
Jääkmaksumus	572 733	157 583	730 316

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 849	18 167
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-200 086	-90 396
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 225 000	2 808 812

Vt. lisa 2,3.

Lisa 15 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	188 167	188 167
Akumuleeritud kulum	-25 028	-25 028
Jääkmaksumus	163 139	163 139
Amortisatsioonikulu	-17 557	-17 557
31.12.2017		
Soetusmaksumus	188 167	188 167
Akumuleeritud kulum	-42 585	-42 585
Jääkmaksumus	145 582	145 582
Amortisatsioonikulu	-17 556	-17 556
31.12.2018		
Soetusmaksumus	188 167	188 167
Akumuleeritud kulum	-60 141	-60 141
Jääkmaksumus	128 026	128 026

Lisa 16 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks	32 555	1 197	4 658	26 700	5%	EUR	2020-2053
Pikaajalised laenud kokku	32 555	1 197	4 658	26 700			
Laenukohustised kokku	32 555	1 197	4 658	26 700			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks	33 752	1 197	4 789	27 766	5%	EUR	2020-2053
Pangalaen	926 250	195 000	731 250	0	4,5 % + euribor	EUR	19.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	960 002	196 197	736 039	27 766			
Laenukohustised kokku	960 002	196 197	736 039	27 766			

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 038	6 038	
Võlad töövõtjatele	3 192	3 192	
Maksuvõlad	86 074	86 074	18
Muud võlad	231 690	231 690	
Intressivõlad	24 225	24 225	
Dividendivõlad	207 465	207 465	
Kokku võlad ja ettemaksed	326 994	326 994	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 909	53 909	
Võlad töövõtjatele	3 192	3 192	
Maksuvõlad	147 253	147 253	18
Muud võlad	491 890	491 890	
Intressivõlad	24 425	24 425	
Dividendivõlad	467 465	467 465	
Kokku võlad ja ettemaksed	696 244	696 244	

Lisa 18 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4 152	0	4 442
Käibemaks	0	1 743	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 044	0	1 023
Sotsiaalmaks	0	2 735	0	2 409
Kohustuslik kogumispension	0	108	0	107
Töötuskindlustusmaksed	0	130	0	129
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 302	76 162	0	139 143
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 303	86 074	0	147 253

Muude maksude maksuvõlad sisaldab väljamaksmata dividendidelt arvesse võetud tulumaksukohustust seisuga 31.12.2018 summas 76 162 eurot (2017: 116 866 eurot) ja maksude ettemaksu Hispaanias 2 302 EUR (31.12.2017 maksuvõlg: 22 277 EUR).

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 19 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	44 099	44 099
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	38 400	37 740
Sotsiaalmaksud	12 931	12 711
Kokku tööjõukulud	51 331	50 451
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	500 000	125 000
Eesti	500 000	125 000
Kokku	500 000	125 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a moodustas 14 739 231 (31.12.2017: 13 115 626) eurot. Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2 456 539 (31.12.2017: 2 623 125) eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 12 282 692 (31.12.2017: 10 492 501) eurot.

2018. aastal maksti välja dividende 260 000 eurot ja tulumaks dividendidelt oli 40 705 eurot (2017. aastal maksti dividende 311 000 EUR ja tulumaks dividendidelt oli 51 006 eurot).

Väljakuulutatud, kuid välja maksmata dividendide kohta on info toodud lisas 17.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	4 360 075	6 037 297
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Sidusettevõtjad	1 760 000	0	0	0,5-6%	EUR	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte	37 000	0	0	8%	EUR	13.09.2019

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Sidusettevõtjad	3 544 611	0	0	0,5-15%	EUR	01.04.2021

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	711 000	16 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	32 400	32 070

Ettevõtte loeb seotud osapoolteks:

- ettevõtte omanikke, nende lähikondseid ja nendega seotud ettevõtteid;
- sidusettevõtjaid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid.

2018. aastal on sidusettevõtjatele arvestatud intresse laenudelt 193 046 eurot, tagastati intresse 0 euro eest. (2017. aastal arvestati intresse 217 489 EUR, tagastati intresse 0 EUR).

2018. aastal arvestati juhatuse liikmega seotud ettevõtjatele antud laenudelt intresse 3 135 EUR (2017.a 539 EUR).

2018. aastal kanti sidusettevõttele antud laen summas 1 700 000 eurot nende omakapitali reservi sissemaksiks (2017: 1 900 000 EUR).

Välja maksmata dividendid olid seisuga 31.12.2018 207 465 EUR (31.12.2017: 467 465 EUR).

Lisa 23 Tagatised ja antud garantiid

HTB Investeeringute OÜ on garanteerinud sidusettevõtte pangalaenu summas 24 475 EUR (2017. aastal 255 647 EUR).

Kinnistutele on seatud hüpoteegid Eesti Vabariigi kasuks summas 146 339 EUR (146 339 EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2019

HTB INVESTEERINGUTE OÜ (registrikood: 10392018) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIVE PENU	Juhatuse liige	18.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HTB Investeeringute OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud HTB Investeeringute OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot 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/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

19.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

HTB INVESTEERINGUTE OÜ (registrikood: 10392018) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	19.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 115 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 605
Kokku	14 739 231
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 739 231
Kokku	14 739 231

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 115 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 623 605
Kokku	14 739 231
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 739 231
Kokku	14 739 231

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28849	96.33%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5298252
E-posti aadress	siive.penu@meta.ee