

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Greatway

registrikood: 11449192

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 5048805

faks: +372 6181818

e-posti aadress: arti.arakas@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 13 Kapitalirent	19
Lisa 14 Kasutusrent	19
Lisa 15 Osakapital	20
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 17 Müügitulu	20
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 19 Turustuskulud	21
Lisa 20 Üldhalduskulud	21
Lisa 21 Tööjõukulud	21
Lisa 22 Muud äritulud	22
Lisa 23 Muud ärikulud	22
Lisa 24 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	22
Lisa 25 Intressikulud	22
Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 27 Tulumaks	23
Lisa 28 Seotud osapooled	23
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 33 Sündmused pärast aruandekuupäeva	27
Aruande allkirjad	28
Vandeauditori aruanne	29

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

OÜ Greatway asutati 20.11.2007 ja ettevõtte põhitegevuseks on ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine.

OÜ Greatway konsolideeritud müügitulu moodustas 2019. aastal 2 700 868 (2018: 2 526 105) eurot ja kasumiks kujunes 3581 312 (2018: 3 314 030) eurot.

Kontsernis töötas 2019. aastal 42 (2018: 42) inimest ning neile maksti töötasu (koos kaasnevate maksudega) 1 019 527 (2018: 942 393) eurot. Juhatuse liikmetele maksti tasusid 115 170 (2018: 97 971) eurot.

OÜ Greatway plaan 2020. aastal on äriühingu arendamine ja tegevuse jälgimine ning uute projektide väljatöötamine, juurutamine ja kontroll. Oluliseks eesmärgiks on käimasolevate projektide ja teeninduskvaliteedi edasiarendamine.

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja selle ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Finantsnäitajad:

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,96	0,8
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,9	0,9
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	6,3%	11,6%
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	132,6%	130%
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	12,2%	10%
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	13,7%	13%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	780 061	393 937	2
Nõuded ja ettemaksed	1 461 989	649 259	3
Varud	71 874	41 382	
Kokku käibevarad	2 313 924	1 084 578	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 623 497	15 353 915	5
Finantsinvesteeringud	1 508 527	1 760 638	6
Nõuded ja ettemaksed	444 899	602 100	3
Kinnisvarainvesteeringud	9 168 440	7 599 966	7
Materiaalsed põhivarad	2 209 804	927 880	8
Immateriaalsed põhivarad	1 965	2 188	9
Kokku põhivarad	28 957 132	26 246 687	
Kokku varad	31 271 056	27 331 265	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 011 550	194 623	10
Võlad ja ettemaksed	1 386 283	1 089 690	11
Kokku lühiajalised kohustised	2 397 833	1 284 313	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 880 803	886 621	
Kokku pikaajalised kohustised	1 880 803	886 621	10
Kokku kohustised	4 278 636	2 170 934	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Ülekurss	8 500	8 500	
Kohustuslik reservkapital	3 155	3 155	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 054 589	21 514 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 514 905	3 240 573	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	26 583 705	24 768 800	
Vähemusosalus	408 715	391 531	
Kokku omakapital	26 992 420	25 160 331	
Kokku kohustised ja omakapital	31 271 056	27 331 265	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 700 868	2 526 105	17
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 630 825	-1 513 227	18
Brutokasum (-kahjum)	1 070 043	1 012 878	
Turustuskulud	-9 501	-12 528	19
Üldhalduskulud	-753 278	-736 890	20
Muud äritulud	12 565	6	22
Muud ärikulud	-3	-208 799	23
Ärikasum (kahjum)	319 826	54 667	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 119 582	2 216 733	24
Intressikulud	-43 661	-31 964	25
Muud finantstulud ja -kulud	1 332 878	1 274 922	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 728 625	3 514 358	
Tulumaks	-147 313	-199 458	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 581 312	3 314 900	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 514 905	3 240 573	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	66 406	74 327	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	319 826	54 667	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	175 157	162 780	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-9 972	0	22
Muud korrigeerimised	0	169 813	
Kokku korrigeerimised	165 185	332 593	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-557 304	-207 147	
Varude muutus	-30 492	166 931	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	265 472	309 836	
Kokku rahavood äritegevusest	162 687	656 880	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-1 467 053	-79 722	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	20 167	13 016	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 760 474	-51 133	7
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 850 000	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-214 518	-302 872	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	466 629	0	
Antud laenud	-298 000	-144 200	
Antud laenude tagasimaksed	180 762	448 497	
Laekunud intressid	700 312	75 176	
Laekunud dividendid	1 317 734	1 301 461	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	795 559	1 260 223	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 420 000	57 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-204 472	-281 375	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-110 467	-16 831	
Makstud intressid	-2 372	-31 897	
Makstud dividendid	-1 597 494	-1 485 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-77 317	-206 758	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-572 122	-1 964 861	
Kokku rahavood	386 124	-47 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	393 937	441 695	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	386 124	-47 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	780 061	393 937	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	2 556	8 500	3 155	23 214 016	381 554	23 609 781
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 240 573	74 327	3 314 900
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 700 000	-64 350	-1 764 350
31.12.2018	2 556	8 500	3 155	24 754 589	391 531	25 160 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 514 905	66 406	3 581 311
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 700 000	-49 222	-1 749 222
31.12.2019	2 556	8 500	3 155	26 569 494	408 715	26 992 420

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 15 ja 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Greatway (Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev äriühing. Kontserni peamised tegevusvaldkonnad on kinnisvarainvesteeringud, kinnisvaraga seotud teenused ja omanikujärelvale.

OÜ Greatway ning tema tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 2.

OÜ-u Greatway aastaaruande arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (EUR). Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole öeldud teisiti.

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhul, kui ei ole öeldud teisiti.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ-u Greatway ja tema tütarettevõtte finantsandmeid liidetuna rida-realt. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine emaettevõtte aruandeperioodist. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütarettevõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui emaettevõtte omab otseselt ja/või kaudselt (teiste tütarettevõtete kaudu) kokku üle poolte tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest.

Detailne informatsioon OÜ-u Greatway tütarettevõtte kohta on esitatud lisa 4.

Tütarettevõtte varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju kontsernile üle läks ning konsolideerimine lõpetati alates kuupäevast, mil kontserni valitsev mõju investeeringuobjekti üle katkes. Sidusettevõtteid kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtte vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui nende tekkimise sisuliseks põhjuseks on vara väärtuse langus.

Uute osaluste omandamine tütarettevõtetes (äriühendused) on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud ostumeetodil. See tähendab, et konsolideeritud kasumiaruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes on uute tütarettevõtete majandustulemused ja rahavood lisatud alates osaluse omandamise kuupäevast. Tütarettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka „netovara“) on konsolideeritud hinnatuna soetushetke õiglases väärtuses. Erinevus äriühenduse soetusmaksumuse ning investeeringuobjekti netovara õiglase väärtuse vahel on loetud firmaväärtuseks. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna, positiivse firmaväärtuse edasise mõõtmise osas vaata kirjeldatud arvestusprintsiipi „Firmaväärtus“. Sidusettevõtted kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil

Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Konsolideeritud finantsaruannete esitamine eeldab juhtkonnapoolsete hinnangute ja otsuste tegemist, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamisepõhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste realiseerumise tõenäosusest tulenevat esitamisi viisi ning aruandeperioodile omistatavaid tulusid ja kulusid.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad on algselt arvele võetud soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka on loetud kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud täiendavad kulutused on kajastatud kasumiaruandes kuluna.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid on kajastatud tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu- või müügikohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuteks on loetud selliseid oste ja müüke, mille puhul finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimus antud turul väljakujunenud või tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks on loetud raha ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida lähtudes tehingu tegelikest tähtaegadest on võimalik muuta kuni 3-kuu jooksul teadaolevaks summaks rahaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellisteks varadeks olid sularaha, nõudmiseni- ja kuni 3-kuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kasutamise korral kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt igal bilansipäeval on kontsern läbi viinud investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Kui investeeringu kaetav väärtus oli madalam kui bilansiline väärtus, siis on vara alla hinnatud kuni kaetava väärtuseni. Kaetav väärtus on leitud kahest kõrgemast: kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtuse vähendatuna müügikulutustega. Allahindlused on kajastatud aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid on loetud finantstuluks nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei ole loetud enne tütar- ja sidusettevõtete omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest on esitatud investeeringu vähendusena.

Varud

Varud on kajastatud soetusmaksumuses, mis koosneb kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis olid vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

Kinnisvara soetusmaksumuse kalkuleerimine ja kuluks kirjendamine on aset leidnud objektipõhiselt.

Varud on bilansis kajastatud kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses lähtudes sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus on leitud tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast toote lõpetamiseks ja müügi sooritamiseks vajalike hinnanguliste kulutuste maha arvamise teel. Varude allahindlusi neto realiseerimismaksumuseni on esitatud aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "müüdü toodangu kulu".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks on loetud maa või hoone, mida hoiti kas renditul teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutatud kontserni enda majandustegevuses. Samuti on loetud kinnisvarainvesteeringuteks objekte, mida hoitakse pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi on kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval kajastatud õiglases väärtuses, mille leidmisel on lähtutud bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud lõpetamise perioodi kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –

asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20%
- Muu inventar 20-40%

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

Rendid

Kapitalirendiks on loetud renditehingud, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid on käsitletud kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara on bilansis kajastatud rendilepingu jõustumisel õiglases väärtuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses, kui viimane oli madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalsete põhivarade amortisatsiooniperioodiks on võetud lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud rendiperiood. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara on bilansis esitatud nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Erinevate perioodide rendimaksed on jagatud finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või -nõudeks, kasutades rendiperioodi kestel ühtlast intressimäära.

Kasutusrendi puhul on renditavat vara oma bilansis kajastanud rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendimakseid on periodiseeritud rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustised

Finantskohustused on algselt arvele võetud soetusmaksumuses ehk finantskohustuse eest saadud tasu õiglases väärtuses, mida on vähendatud tehingukulude võrra. Arvelevõtmise järgselt on finantskohustusi kajastatud efektiivse intressimäära meetodil leitud amortiseeritud soetusmaksumuses. Efektiivse intressimäära arvutamisel on arvesse võetud tehingukulud. Tehingukulud on kuluks kantud kooskõlas finantskohustuse elueaga.

Tulud

Tulu on kajastatud tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu on kajastatud vaid saadava majanduslikku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kinnisvara müük

Kinnisvara müük on kajastatud siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul on loetud müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad on esitatud ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuste müügist tekib teenuse osutamisel. Renditulu innisvarainvesteeringutest on kajastatud rendiperioodil tuluna lineaarselt.

Tulud kommunaalteenuste vahendamisest (tasud elektrienergia, soojusenergia, vee jmt. eest) on saldeeritud ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Muude kaupade müük

Tulu kaupade müügist on kajastatud kauba omandiõigusega seotud oluliste riskide ja tulude üleminekul ostjale ning juhul, kui müügitulu summat sai usaldusväärselt määrata.

Finantstulude kajastamine

Intressitulud on kajastatud tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulud on arvele võetud nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumialdisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on maksumääraks 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustise tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksmisele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsat maksumäära saab 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.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	780 061	393 937
Kokku raha	780 061	393 937

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	97 858	97 858	0	
Ostjatelt laekumata arved	103 249	103 249	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 391	-5 391	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	257 472	3 672	253 800	28
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	152 645	152 645	0	12
Muud nõuded	899 010	707 911	191 099	
Laenunõuded	787 918	596 819	191 099	
Intressinõuded	110 609	110 609	0	
Viitlaekumised	483	483	0	
Ettemaksed	104 102	104 102	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 602	5 602	0	
Muud makstud ettemaksed	98 500	98 500	0	
Muud nõuded	71 801	71 801	0	
Sihtfinantseerimine	324 000	324 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 906 888	1 461 989	444 899	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	134 570	134 570	0	
Ostjatelt laekumata arved	134 570	134 570	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	403 800	150 000	253 800	28
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 149	1 149	0	12
Muud nõuded	636 500	288 200	348 300	
Laenunõuded	520 680	172 380	348 300	
Intressinõuded	115 331	115 331	0	
Viitlaekumised	489	489	0	
Ettemaksed	3 539	3 539	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 539	3 539	0	
Muud lühiajalised nõuded	71 801	71 801	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 251 359	649 259	602 100	

Antud tagatiseta laenude intressimäär oli 2 kuni 10% aastas. Laenude tagastuse tähtajad on vahemikus 2020 kuni 2026.

Muud lühiajalised nõuded 31.12.2019 seisuga sisaldavad:

- lühiajalist osa kinnistu eest summas 71 801 (31.12.2018: 71 801) eurot, tagastuse tähtaeg on 15.05.2020.

Intressid summas 110 609 (31.12.2018: 115 331) eurot sisaldab intressi seotud osapoolte vastu 26 813 (31.12.2018: 30 103) eurot, lisa 29.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10755934	Euro Houses Development OÜ	Eesti	arendus	100	100
12144514	Heltul OÜ	Eesti	arendus	100	100
11307227	Arco Color AS	Eesti	metallpindade pulbervärvimine	70	70
12855563	Arco Metal OÜ	Eesti	metallmööbli valmistamine	55	55

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
Euro Houses Development OÜ	3 328 100	3 328 100
Heltul OÜ	2 500	2 500
AS Arco Color	437 982	437 982
OÜ Arco Metal	1 375	1 375
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 769 957	3 769 957

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10968381	Tolli Vara OÜ	Eesti	kinnisvara üürile andmine ja käitlus	25	25
11951112	Altius Capital OÜ	Eesti	erihitustööd	45.24	45.24
12176684	Pistiku Haldus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
40103785629	Arco Color SIA	Läti	metallpindade värvimine	35	35
40103974701	Decco Centrs SIA	Läti	arendustegevus	25	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
OÜ Tolli Vara	62 158	0	-10 183	51 975
Pistiku Haldus OÜ	130 826	0	16 489	147 315
Altius Capital OÜ	13 812 782	0	1 611 425	15 424 207
Decco Centrs SIA	1 348 149	-1 348 149	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	15 353 915	-1 348 149	1 617 731	15 623 497

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Decco Centrs SIA	25	1 850 000	501 851

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	1 457 766	1 457 766
Soetamine	302 872	302 872
31.12.2018	1 760 638	1 760 638
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	1 760 638	1 760 638
Muud	-252 111	-252 111
31.12.2019	1 508 527	1 508 527

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	7 718 646
Ostud ja parendused	51 133
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-169 813
31.12.2018	7 599 966
Ostud ja parendused	1 760 474
Müügid	-192 000
31.12.2019	9 168 440

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	221 468	221 087
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-60 661	-77 967

Ettevõtte on võlakohustiste tagamiseks pantinud 2019 lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekte bilansilises väärtuses 1 555 213 (31.12.2018 2 250 177) eurot.

Kinnisvarainvesteeringu objektile Tule 25 on ehitus lõpetamata.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Ettemaksed	
31.12.2017								
Soetusmaksumus	424 093	215 978	975	1 119 465	1 336 418	312 071		2 072 582
Akumuleeritud kulum	-110 210	-198 162	-223	-544 297	-742 682	-193 548		-1 046 440
Jääkmaksumus	313 883	17 816	752	575 168	593 736	118 523		1 026 142
Ostud ja parendused	0	0	0	54 617	54 617	22 880		77 497
Amortisatsioonikulu	-14 023	-6 911	-244	-104 513	-111 668	-37 052		-162 743
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-13 016	-13 016	0		-13 016
Muud muutused	0	0	0	-2 454	-2 454	2 454		0
31.12.2018								
Soetusmaksumus	424 093	34 557	975	1 158 612	1 194 144	337 405		1 955 642
Akumuleeritud kulum	-124 233	-23 652	-467	-648 810	-672 929	-230 600		-1 027 762
Jääkmaksumus	299 860	10 905	508	509 802	521 215	106 805		927 880
Ostud ja parendused	0	291 070	2 138	396 000	689 208	24 340	753 505	1 467 053
Amortisatsioonikulu	-14 022	-21 382	-304	-106 473	-128 159	-32 753	0	-174 934
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-10 195	0	0	-10 195	0	0	-10 195
31.12.2019								
Soetusmaksumus	424 093	315 432	3 113	1 550 027	1 868 572	340 975	753 505	3 387 145
Akumuleeritud kulum	-138 255	-45 034	-771	-750 698	-796 503	-242 583	0	-1 177 341
Jääkmaksumus	285 838	270 398	2 342	799 329	1 072 069	98 392	753 505	2 209 804

Ettevõtte müüs 2019. aastal põhivara müügihinnas 20 167 (2018: 13 016) eurot.

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 225	2 225
Amortisatsioonikulu	-37	-37
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 225	2 225
Akumuleeritud kulum	-37	-37
Jääkmaksumus	2 188	2 188
Amortisatsioonikulu	-223	-223
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 225	2 225
Akumuleeritud kulum	-260	-260
Jääkmaksumus	1 965	1 965

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Võlad seotud osapoolte ees	700 000	700 000			8%	EUR	30.11.2020	28
Lühiajalised laenud kokku	700 000	700 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 524 894	187 220	1 337 674	0	2,25+3 kuu Euribor	EUR	25.08.2021	
Pikaajalised laenud kokku	1 524 894	187 220	1 337 674	0				
Kapitalirendikohustised kokku	667 459	124 330	2 622	540 507				
Laenukohustised kokku	2 892 353	1 011 550	1 340 296	540 507				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 026 065	174 161	851 904	0	2,3%+3 kuu Euribor	EUR	25.08.2021	
Muud laenud	3 300	3 300	0	0		EUR		
Pikaajalised laenud kokku	1 029 365	177 461	851 904	0				
Kapitalirendikohustised kokku	51 879	17 162	34 717	0				
Laenukohustised kokku	1 081 244	194 623	886 621	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	7 809 729	4 515 597
Kokku	7 809 729	4 515 597

Laenu tagatiseks on panditud osa hoonestusõigusest Tule 25, Saue, vaata ka lisa 8.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	78 059	78 059	
Võlad töövõtjatele	76 519	76 519	
Maksuvõlad	227 592	227 592	12
Muud võlad	486 723	486 723	
Intressivõlad	7 591	7 591	
Dividendivõlad	459 523	459 523	
Muud viitvõlad	19 609	19 609	
Saadud ettemaksed	517 390	517 390	
Muud saadud ettemaksed	517 390	517 390	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 386 283	1 386 283	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	41 780	41 780	
Võlad töövõtjatele	74 064	74 064	12
Maksuvõlad	163 818	163 818	
Muud võlad	315 156	315 156	
Intressivõlad	706	706	
Dividendivõlad	292 946	292 946	
Muud viitvõlad	21 504	21 504	
Saadud ettemaksed	494 872	494 872	
Muud saadud ettemaksed	494 872	494 872	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 089 690	1 089 690	

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	155 732	0	85 736
Käibemaks	152 623	4 103	998	31 364
Üksikisiku tulumaks	0	17 217	0	13 604
Erisoodustuse tulumaks	0	12 995	0	518
Sotsiaalmaks	0	34 194	0	29 582
Kohustuslik kogumispension	0	1 406	0	1 283
Töötuskindlustusmaksed	0	1 945	0	1 731
Ettemaksukonto jääk	22		151	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	152 645	227 592	1 149	163 818

Vaata lisa 4 ja 11.

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	667 459	124 330	2 622	540 507
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	51 879	17 162	34 717	0

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	21 287	58 126
Kokku	21 287	58 126

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	29 027	30 154
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	29 039	28 706
1-5 aasta jooksul	14 484	34 315

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	1 332	1 332
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	1 332	1 332

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	20 989 899	19 804 575
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 579 594	4 951 144
Kokku tingimuslikud kohustised	26 569 493	24 755 719

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

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 695 957	2 516 968
Läti	4 609	2 159
Taani	302	6 978
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 700 868	2 526 105
Kokku müügitulu	2 700 868	2 526 105
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	221 468	221 087
Metallpindade trükkimine ja värvimine	1 798 686	1 721 504
Metallmööbi valmistamine	581 369	549 077
Muu müügitulu	99 345	34 437
Kokku müügitulu	2 700 868	2 526 105

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	-147 533	-144 911	
Hoonete remont, hooldus, haldus ja kommunaalkulud	-60 661	-110 308	
Tööjõukulud	-811 920	-745 436	21
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-607 928	-510 515	
Muud kulud	-2 783	-2 057	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 630 825	-1 513 227	

Lisa 19 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Reklaamikulud	-9 501	-12 528
Kokku turustuskulud	-9 501	-12 528

Lisa 20 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-357 957	-311 016	
Tööjõukulud	-207 607	-196 957	21
Amortisatsioonikulu	-27 624	-17 870	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-44 495	-58 303	
Muud tööjõukulud	-29 605	-1 870	
Sõidukite kulud	-85 990	-81 051	
Muud kulud	0	-69 823	
Kokku üldhalduskulud	-753 278	-736 890	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-758 455	-702 230
Sotsiaalmaksud	-260 540	-240 163
Muud	-532	0
Kokku tööjõukulud	-1 019 527	-942 393
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	42	42

Lisa 22 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	9 972	0
Muud	2 593	6
Kokku muud äritulud	12 565	6

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-169 813
Provisjonid	0	-38 986
Muud	-3	0
Kokku muud ärikulud	-3	-208 799

Lisa 24 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 119 582	2 216 733
Kasum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	0	2 217 863
Kasum sidusettevõtte osade müügist	2 119 582	0
Muud sidusettevõtetega seotud kulud	0	-1 130
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	2 119 582	2 216 733

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-43 661	-31 964
Kokku intressikulud	-43 661	-31 964

Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulud	29 994	36 183
Dividenditulud	1 302 884	1 316 311
Muud finantskulud	0	-77 572
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 332 878	1 274 922

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 700 000	147 313	1 700 000	199 458
Eesti	1 700 000	147 313	1 700 000	199 458
Kokku	1 700 000	147 313	1 700 000	199 458

Kontserni konsolideeritud 2019. aasta kasumiaruandes on kajastatud tulumaksukulu summas 147 313 eurot (2018: 199 458 eurot), mis sisaldab tütarettevõttest väljamakstud dividendide tulumaksu summas 21 163 (2018: 53 625) eurot. Lisaks sai emaettevõtte 2019. aastal dividende muudelt finantsinvesteeringutelt summas 1 061 114 eurot (2018: 951 669), millelt makstud tulumaksu 265 278 (2018: 237 925) euro võrra sai tulumaksu kohustist vähendada. Lisa 15.

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Eraisik
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	0	271 198	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	284 285	0	0	192 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	162 705	293 245

Laenud

2019	Makstud intressid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	
Arco Metal OÜ	299

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Sidusettevõttjad					
Arco Color SIA	25 000	99 000	0	0	EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Arco Metal OÜ	50 000	78 000	0	0	EUR
Juhatuse liikmega seotud ettevõtte	0	0	57 000	85 000	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõttjad	0	1 260
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	61 902
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	208 107	53 873

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	192 000	0	0

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	638 323	163 026
Nõuded ja ettemaksed	1 309 309	1 207 102
Kokku käibevarad	1 947 632	1 370 128
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 139 422	4 641 782
Finantsinvesteeringud	1 611 276	1 863 387
Nõuded ja ettemaksed	5 310 794	3 583 800
Kokku põhivarad	10 061 492	10 088 969
Kokku varad	12 009 124	11 459 097
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 134 139	681 554
Kokku lühiajalised kohustised	1 134 139	681 554
Kokku kohustised	1 134 139	681 554
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Ülekurss	8 500	8 500
Kohustuslik reservkapital	3 155	3 155
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 063 332	9 480 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 797 442	1 282 473
Kokku omakapital	10 874 985	10 777 543
Kokku kohustised ja omakapital	12 009 124	11 459 097

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Üldhalduskulud	-4 680	-51 610
Muud äritulud	56	0
Muud ärikulud	0	-38 986
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 624	-90 596
Muud finantstulud ja -kulud	1 914 597	1 518 902
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 909 973	1 428 306
Tulumaks	-112 531	-145 833
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 797 442	1 282 473

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 624	-90 596
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	216 011	-115 294
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	302 872
Kokku rahavood äritegevusest	211 387	96 982
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 850 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-214 518	-302 872
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	466 629	0
Antud laenud	-1 936 502	-276 199
Antud laenude tagasimaksed	215 763	430 497
Laekunud intressid	40 762	73 038
Laekunud dividendid	1 417 734	1 466 461
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 839 868	1 390 925
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-1 533 423	-1 435 500
Makstud ettevõtte tulumaks	-42 535	-153 133
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 575 958	-1 588 633
Kokku rahavood	475 297	-100 726
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	163 026	263 752
Raha ja raha ekvivalentide muutus	475 297	-100 726
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	638 323	163 026

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	8 500	3 155	11 180 859	11 195 070
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 282 473	1 282 473
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 700 000	-1 700 000
31.12.2018	2 556	8 500	3 155	10 763 332	10 777 543
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-4 642 913	-4 642 913
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	18 633 039	18 633 039
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 556	8 500	3 155	24 753 458	24 767 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 797 442	1 797 442
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 700 000	-1 700 000
31.12.2019	2 556	8 500	3 155	10 860 774	10 874 985
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-3 139 422	-3 139 422
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	18 848 142	18 848 142
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 556	8 500	3 155	26 569 494	26 583 705

Lisa 33 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja sellest tuleneva ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.07.2020

OÜ Greatway (registrikood: 11449192) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTI ARAKAS	Juhatuse liige	03.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Greatway osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Greatway ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Grupi bilansis seisuga 31. detsember 2019 on kajastatud investering sidusettevõtjasse Altius Capital OÜ kapitaliosaluse meetodil väärtuses 15,4 milj. eurot. Meie hinnangul peaks investering nimetatud sidusettevõtjasse seisuga 31. detsember 2018 olema kajastatud summas 17,4 milj. eurot ning seisuga 31. detsember 2019 summas 19,9 milj. eurot. Kasum kapitaliosalusest ja Grupi omakapital peaks 2018. a. olema 3,6 milj. euro võrra suurem ning 2019. a. 0,9 milj. euro võrra suurem.

Grupp kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Grupi bilansis on seisuga 31. detsember 2019 kajastatud kinnisvarainvesteeringute bilansilises maksumuses 9,2 milj. eurot. Juhtkond ei esitanud meile auditi käigus informatsiooni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus võib olla erinev nende bilansilisest maksumusest.

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

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

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

Juhtkonna 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.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiiviidud 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 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 grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglase esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamuse grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutav 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/

Roland Kaurov

Vandeauditori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitoritevõtja tegevusloa number 72

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

03. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Greatway (registrikood: 11449192) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	03.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 054 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 514 905
Kokku	26 569 494
Jaotamine	
Kokku	26 569 494

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6181818
Mobiiltelefon	+372 5048805
E-posti aadress	arti.arakas@eften.ee