

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** osäühing HAVELI INVEST

**registrikood:** 10545025

**tänava/talu nimi,** Roseni tn 13

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10111

**telefon:** +372 6674500

**faks:** +372 6674600

**e-posti aadress:** [accounting@metropol.ee](mailto:accounting@metropol.ee)

**veebilehe aadress:** [www.metropol.ee](http://www.metropol.ee)

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 6  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 6  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 7  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 8  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 10 |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud             | 13 |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu                           | 13 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 13 |
| Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse   | 14 |
| Lisa 6 Muud nõuded                                    | 14 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud                       | 14 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad                         | 15 |
| Lisa 9 Laenukohustised                                | 16 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                           | 17 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 17 |
| Lisa 12 Müügitulu                                     | 18 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud                     | 19 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                                   | 19 |
| Lisa 15 Muud ärikulud                                 | 19 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud                   | 20 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                              | 20 |
| Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva              | 21 |
| Lisa 19 Konsolideerimata bilanss                      | 22 |
| Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 23 |
| Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 24 |
| Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 25 |
| Aruande allkirjad                                     | 26 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 27 |

## Tegevusaruanne

Tegevusaruande eesmärk on anda ülevaade OÜ Haveli Invest majandusaasta tegevusest ja asjaoludest, mis omavad tähtsust finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel ning eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal. OÜ Haveli Investil on kaks tegevussuunda. Põhitegevusala on hotellindus (Metropol Hotell ja Metropol SPA Hotell) ja teise valdkonnana äripindade üürileandmine ja käitus (Peterburi Ärikvartal).

### *Hotellid*

Haveli Invest OÜ opereerib Tallinna kesklinnas kahte hotelli, Metropol Hotell ja Metropol SPA Hotell. Metropol Hotell on kolme täрни tasemega hotell, mis avati 1999 aasta maikuus ja on peamiselt suunatud grupituristide teenindamisele. Metropol SPA Hotell avas ukse 2018 aasta juulikuus ning vastab nelja täрни tasemele ja on suunatud peamiselt äriklientide teenindamisele.

Hotellid asuvad Tallinna kesklinnas unikaalses Rotermanni kvartalis, jalutuskäigu kaugusel ajaloolisest vanalinnast, linna tähtsamatest vaatamisväärtustest, ostukeskustest ning reisisadamast.

Metropol Hotellis on 154 numbrituba, neist 11 on saunaga, millest 4 saunaga Junior sviiti, 1 saunaga sviit. 10 numbrituba on ühendatud (connecting) ja 2 invatuba.

Kogu hotellis on klientidel võimalik kasutada tasuta traadita interneti (WIFI) leviala.

Klientide kasutuses on veel ilusalong, restoran Pizzanaut, pakihoid, seifid, triikimisruum, pesu- ja keemilise puhastuse teenus.

Metropol SPA Hotell avas ukse 15. juulil 2018. Uus hotell on modernne, mugav ja hubane ööbimispaik kõigile külastajatele.

Metropol SPA Hotellis on 137 numbrituba. Klientidel on valida standard klassi tubade, äriklassi tubade või sviitide vahel. Hotell pakub ka ühendatud uksega tube, tube erivajadusega inimestele ja allergikutele. Suitsetajatel on võimalus kasutada hotelli esimesel korrusel paiknevat suitsuruumi.

Lisaks numbritubadele leiab Metropol SPA Hotellist nelja saaliga konverentsikeskuse, spaa ja lõõgastusala, restoran Nomadi ja Urban baari.

Metropol SPA Hotell on ühendatud Metropol Hotelliga läbi kolme korruse, et mõlema hotelli kliendid saaksid mugavalt majast väljumata kasutada mõlema hotelli teenuseid.

Maaailma Turismiorganisatsioon (UNWTO) andmetel kasvas 2018.a. väliturism kogu maailmas 5,6%.

Eesti majutusettevõtetes peatus 2018 aastal 3,59 miljonit turisti (1,3% rohkem, kui 2017.a.). Välituriste peatus majutusettevõtetes 2,14 miljonit ehk 0,7% vähem, kui 2017 a. ning siseturistide arv samas kasvas 4,5%.

Tallinna hotellide keskmine täituvus oli 2018.a. 71,7%, mis vähenes 0,9% võrreldes 2017.a. Hotellituru keskmine hind oli 77,34 eur, mis kasvas 1,8% võrreldes 2017. aastaga.

Metropol Hotelli täituvus oli 2018.a. 76,3% (vähenemine 4,9% võrreldes 2017). Keskmine toa hind 44,80 eurot (tõus 2,7% võrreldes 2017). RevPar 34,20 eurot (vähenemine 2,3% võrreldes 2017).

Peamiselt tulid kliendid naaberriikidest. Rahvuste topis oli Soome.

Kliendisegmendi lõikes oli 90% puhkuseturistid ja 10% ärikliendid. Üha suurem hulk kliente broneeris hotellitoa läbi mõne online kanali, kust tuli kokku 40% klientidest. 60% klientidest broneerisid hotelli läbi reisibüroo, ettevõtte või siis suhtlesid otse hotelliga.

Metropol SPA Hotelli täituvus oli 2018.a. 37,7 %, keskmine toa hind 82,40 eurot ning RevPar oli 31,00 eurot. Kliendi topis samuti Soome.

Kuna avasime hotelli kõrghooajal, siis olid peamised kliendid puhkuseturistid. Äriklientide mahu kasvatamine on aega nõudev kuna nende soov on ennem tutvuda pakutava tootega. Metropol SPA Hotelli klientidest 85% olid puhkuse eesmärgil ööbivad kliendid ja 15% ärilisel eesmärgil reisijad.

Arvestades erinevate online kanalite aktiivsust, kättesaadavust ja lihtsust, kasutavad üha enam kliendid hotellitubade broneeringute tegemiseks just neid teenuseid, mis moodustavad täna juba poole broneeringute mahust. Rühmatellimuste ja otsebroneeringute arv kahaneb iga aastast.

2019 aasta tuleb prognooside kohaselt hea turismiaasta. Maailma majandusel läheb hästi ja kui Soome turistide osakaal taastub on oodata ca 5% turistide kasvu.

#### *Äripindade üürimine*

Büroohoone asub aadressil Tallinn, Väike-Paala tänav. Majandusaasta lõpu seisuga oli väljarenditud ca 8000 m2 äripinda.

Kinnisvarainvesteeringu väärtust ei ole aruandeaastal muudetud, kuivõrd õiglase ja usaldusväärse väärtuse leidmist ei pea juhtkond mõistliku kulu ja pingutusega leitavaks. Oluline oleks see aruande tarbijate seisukohalt, kuid ühe omanikuga ettevõttes ei pruugi see olla õigustatud. Ettevõtteväliste hindajate kaasamine õiglase väärtuse leidmiseks ei ole kaasneva rahalise ja ajalise kulu suhtena õigustatud ega oluline. Õiglase väärtuse parim näitaja on siiski vara hetkeväärtus aktiivsel turul.

Aruandeaastal ega sellele järgnenud bilansipäevade järgselt ei ole ilmnunud märke sellest, et vara väärtus võiks olla kuidagi langenus. Äritegevus ei ole olnud kahjumlik, majanduskeskkond ja üüriturg on püsinud stabiilne.

#### *Peamisi suhtarve ettevõtte tegevusest aastal 2018*

|                                                                                     | 2018  | 2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Müügitulude kasv ((müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100)               | 22,6% | 5,8% |
| Majutusteenuse müügitulude kasv (müügitulu 2018-müügitulu 2017)/müügitulu 2017*100) | 39%   | 21%  |
| Majutusteenuse osakaal müügituludes                                                 | 77%   | 68%  |
| Büroopindade üürileandmise osakaal müügituludes                                     | 23%   | 32%  |
| Ärimentaablus (ärikasum/müügitulu*100)                                              | 29%   | 53%  |
| Likviidsuskordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)                               | 3,4   | 3,5  |
| Varade tootlus (ROA) (puhaskasum/varad kokku*100)                                   | 5,4%  | 5,5% |
| Omakapitali tootlus (ROE) (puhaskasum/omakapital*100)                               | 5,8   | 6%   |

Suhtarvude leidmisel on arvnäitajatest elimineeritud ühekordsed ebaregulaarsete tehingute näitajad, mis otseselt ei ole põhitegevusega seotud.

### *Personal*

Keskmine töötajate arv majandusaastal oli 67 töötajat, kellest kaks oli osalise tööajaga tööl käivad töötajad. Töötajatele arvestatud tasud koos sotsiaalkuludega moodustasid ca 790 tuh.eurot (2017: ca 512).

Ettevõtte juhatus jätkas 2-liikmelisena ning juhatuse tasudeks arvestati 24 tuh.eurot, mis on sama eelnevatel perioodidel arvestatuga.

### *Eesmärgid edaspidiseks*

Ettevõtte peamine eesmärk järgnevas majandusaastaks on jätkusuutlikkuse ja turupositsiooni säilitamine. Pakkuda oma klientidele soodsat hinna ja kvaliteedi suhet, olla arvestavad klientide ootustega pakutava teenuse osas.

Juhtkond ei ole 2019-ks majandusaastaks planeerinud ettevõtte tegevussuundades muudatusi. Võimalikud investeeringud suunatakse peamiselt majutustegevuse laiendamisse ning kvaliteedi tõstmist võimaldavatesse tegevustesse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2018        | 31.12.2017        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 1 218 054         | 2 579 759         |         |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 9 541             | 9 934             | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 13 463 048        | 11 243 420        | 3,6     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>14 690 643</b> | <b>13 833 113</b> |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 596               | 759               | 5       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 31 146 548        | 31 906 290        | 6       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 9 292 008         | 9 292 008         | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 1 145 529         | 556 678           | 8       |
| Immateriaalsed põhivarad                                                 | 1 003             | 408               |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>41 585 684</b> | <b>41 756 143</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>56 276 327</b> | <b>55 589 256</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 3 741 643         | 3 732 349         | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 548 452           | 213 596           | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>4 290 095</b>  | <b>3 945 945</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 0                 | 2 673 352         | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 230 691           | 235 664           | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>230 691</b>    | <b>2 909 016</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>4 520 786</b>  | <b>6 854 961</b>  |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 560             | 2 560             |         |
| Ülekurss                                                                 | 5                 | 5                 |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 2 556             | 2 556             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 48 729 174        | 45 673 822        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 3 021 246         | 3 055 352         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>51 755 541</b> | <b>48 734 295</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>51 755 541</b> | <b>48 734 295</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>56 276 327</b> | <b>55 589 256</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2018             | 2017             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 3 669 100        | 2 991 348        | 12      |
| Muud äritulud                                            | 8 178            | 47 879           |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -1 439 061       | -825 575         | 13      |
| Tööjõukulud                                              | -790 614         | -511 892         | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -160 074         | -96 677          | 8       |
| Muud ärikulud                                            | -231 897         | -6 073           | 15      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>1 055 632</b> | <b>1 599 010</b> |         |
| Intressitulud                                            | 1 966 573        | 1 462 056        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | -959             | -5 714           | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>3 021 246</b> | <b>3 055 352</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>3 021 246</b> | <b>3 055 352</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 3 021 246        | 3 055 352        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2018              | 2017              | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 1 055 632         | 1 599 010         |         |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 160 074           | 96 677            | 8       |
| Muud korrigeerimised                                            | 435 720           | 1 673 680         |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>595 794</b>    | <b>1 770 357</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -166 220          | 30 002            |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 332 532           | -14 082           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>1 817 738</b>  | <b>3 385 287</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                   |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -749 520          | -171 590          |         |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 0                 | 2 042             |         |
| Antud laenud                                                    | -5 028 740        | -17 766 000       |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 4 699 400         | 7 756 349         |         |
| Laekunud intressid                                              | 600 158           | 1 729 824         |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-478 702</b>   | <b>-8 449 375</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                                   | 290 000           | 3 665 000         |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -2 954 058        | -236 464          |         |
| Makstud intressid                                               | -36 683           | 0                 |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-2 700 741</b> | <b>3 428 536</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-1 361 705</b> | <b>-1 635 552</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 2 579 759         | 4 215 311         |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-1 361 705</b> | <b>-1 635 552</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 1 218 054         | 2 579 759         |         |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                                                             |          |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |          |                              |                             |            |
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| 31.12.2016                     | 2 560                                                       | 5        | 2 556                        | 45 673 822                  | 45 678 943 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |          |                              | 3 055 352                   | 3 055 352  |
| 31.12.2017                     | 2 560                                                       | 5        | 2 556                        | 48 729 174                  | 48 734 295 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |          |                              | 3 021 246                   | 3 021 246  |
| 31.12.2018                     | 2 560                                                       | 5        | 2 556                        | 51 750 420                  | 51 755 541 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Haveli Invest on Eestis registreeritud ja tegutsev äriettevõte.

Seisuga 31.12.2018 koostatud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Haveli Invest OÜ (Emaettevõte) ning tema tütarettevõtet (koos kasutatuna Kontsern).

OÜ Haveli Invest kontserni 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastub tütarettevõtte:

OÜ Dagofin, asukohamaa Eesti, osalus 100%

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Kontsern on järjepidevalt rakendanud lisa 1 kirjeldatud arvestuspõhimõtteid kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes, välja arvatud allpool kirjeldatud muudatused.

Kontsern on kohaldanud alljärgnevat uut standardit ja standardi muudatust, mida oli võimalik esmakordselt rakendada alates 01. jaanuarist 2017.

Muudatuste kohaselt on ettevõtte lubatud investeeringuid tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse kajastada oma konsoliseerimata finantsaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Muudatuste esmakordne rakendamine ei mõjutanud oluliselt Kontserni konsolideerimata finantsaruandeid kuna Kontsern kajastab investeeringut tütarettevõttesse soetusmaksumuses.

#### Konsolideeritud aruande koostamine

Aruande koostamise alused

OÜ Haveli Invest 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsern on keskmise suurusega konsolideerimisgrupp.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtja bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtjasse elimineeritakse Emaettevõtja osaluse vastu tütarettevõtja omakapitalis. Tütarettevõtjas, kus emettevõtja osalus on väiksem, kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtja netovarast ja aruandeperioodi kasumist või kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Haveli Invest poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtja aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Haveli Investi arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtja konsolideeritakse alates omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse emettevõtja eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

#### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui hinnang hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutust perioodi kasumiaruandes tuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Haveli Invest kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

## Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

## Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ehk nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Ärikulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmine ei ole võimalik või meetmete rakendamine ei ole majanduslikult kasulik, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansit välja.

Juhul, kui hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangut muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Antud laenuid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ehk nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Parima indikatsiooni annab kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele objekti turuväärtus, mis oma sisult tähendab soodsaimat hinda, mida avatud turul objekti müües võiks müüja saada ja ostja selle soetamisel.

Ettevõtte hinnangul ei olnud lõppenud majandusaastal märke, mis oleksid viidanud varade väärtuse muutusele. Üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon on püsinud stabiilne, mistõttu ei ole varast genereeritav rahavoog märkimisväärselt muutunud. Samuti ei ole varade füüsiline seisund halvenenud. Mistõttu jäi ettevõtte poolne hinnang kinnisvarale muutumatuks võrreldes eelmise aruandeperioodiga.

Niipea, kui peaksid ilmema märgid, mis võiksid viidata varade väärtuse muutusele, hinnatakse varad ümber.

## Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida ettevõtja kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit lähtudes eeldatavast kasulikust elueast.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum või kahjum on vahe saadud tasu ning põhivara jääkväärtuse vahel.

## Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul, kui ettevõtjal ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem, kui üks aasta alates bilansipäevast.

Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

Võlgadena on kajastatud kuludesse kantud, kuid bilansipäeva seisuga väljamaksmata palk ja puhkusekohustus koos sotsiaalmaksuga, võlad hankijatele ja maksuvõlad ning saadud ettemaksed teenuste eest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks olenevalt antud hinnangust või lepingulistest tingimustest.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondiemissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtud väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis.

Nimetatud seaduse alusel maksustatakse ettevõtja poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01.jaanuarist 2017 tulumaksumääraga 20/80 väljamakset (eelnevalt tulumaksumääraga 21/79 väljamakset).

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole ettevõtjal võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Tingimuslike kohustusi ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid oluliste tingimuslike kohustuste ilmnemisel avalikustatakse informatsioon aruande lisades.

### **Tulud**

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses ehk müüdnud teenuste ja kaupade eest saadavates summas.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata või, kui teenuse eest on tasutud ettemaksuna. Tulu kaupade müügist kajastatakse, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Haveli Invest OÜ-u müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja/või intrassitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta tingimustest lähtuvalt.

### **Kulud**

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt ehk hetkel, kui leiab aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kasumiaruandes kirjel "Mitmesugused tegevuskulud" kajastatakse nii põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu, kui ka neid, mida otseselt ei käsitleta teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intrassikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

### **Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem, kui 20% hääleõigusest

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                                 | Aktsiad ja osad | Kokku        |
|-------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>31.12.2016</b>                               | 7 045           | 7 045        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | 2 889           | 2 889        |
| <b>31.12.2017</b>                               | <b>9 934</b>    | <b>9 934</b> |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -393            | -393         |
| <b>31.12.2018</b>                               | <b>9 541</b>    | <b>9 541</b> |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                            | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------|------------|------------|
| Ostjatelt laekumata arved  | 292 105    | 127 013    |
| Kokku nõuded ostjate vastu | 292 105    | 127 013    |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 18 117        | 16 192        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 7 330         | 5 765         |
| Sotsiaalmaks                                  | 21 477        | 11 825        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 1 094         | 596           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 1 469         | 740           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>49 487</b> | <b>35 118</b> |

## Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

|                                                           | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Sidusettevõtjate aksiad ja osad                           | 596        | 759        |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>596</b> | <b>759</b> |

Tütarettevõtja OÜ Dagofin ( reg. nr. 12664449), osalus 100%, asutatud 21.05.2014 sissemakset tegemata.

Sidusettevõtja OÜ Neckman Group ( reg.nr. 10963413), osalus 50%

## Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

|                          | 31.12.2018        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |
| Laenunõuded              | 42 216 679        | 11 070 131                        | 31 146 548          | 10           | 2020        |
| Laenunõuded              | 42 216 679        | 11 070 131                        | 31 146 548          |              |             |
| Intressinõuded           | 2 099 587         | 2 099 587                         |                     |              | 2019        |
|                          |                   |                                   |                     |              |             |
|                          |                   |                                   |                     |              |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>44 316 266</b> | <b>13 169 718</b>                 | <b>31 146 548</b>   |              |             |

  

|                          | 31.12.2017        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|
|                          |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |
| Laenunõuded              | 42 087 433        | 10 181 143                        | 31 906 290          |              | 2020        |
| Laenunõuded              | 42 087 433        | 10 181 143                        | 31 906 290          | 10           |             |
| Intressinõuded           | 935 264           | 935 264                           |                     |              | 2018        |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>43 022 697</b> | <b>11 116 407</b>                 | <b>31 906 290</b>   |              |             |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2016</b>       | 9 292 008 |
| <b>31.12.2017</b>       | 9 292 008 |
| <b>31.12.2018</b>       | 9 292 008 |

|                                                 | 2018    | 2017    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 779 412 | 831 628 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 309 256 | 307 702 |

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                    |                         |                    |                             | Kokku     |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|
|                         | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |           |
| <b>31.12.2016</b>       |                    |                         |                    |                             |           |
| Soetusmaksumus          | 153 292            | 365 773                 | 519 065            | 563 507                     | 1 082 572 |
| Akumuleeritud kulum     | -54 280            | -125 769                | -180 049           | -420 784                    | -600 833  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 99 012             | 240 004                 | 339 016            | 142 723                     | 481 739   |
|                         |                    |                         |                    |                             |           |
| Ostud ja parendused     | 40 417             |                         | 40 417             | 131 172                     | 171 589   |
| Amortisatsioonikulu     | -18 472            | -37 081                 | -55 553            | -41 097                     | -96 650   |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -2 042             |                         | -2 042             |                             | -2 042    |
| Muud muutused           | 2 042              |                         | 2 042              |                             | 2 042     |
|                         |                    |                         |                    |                             |           |
| <b>31.12.2017</b>       |                    |                         |                    |                             |           |
| Soetusmaksumus          | 193 709            | 365 773                 | 559 482            | 694 679                     | 1 254 161 |
| Akumuleeritud kulum     | -72 752            | -162 850                | -235 602           | -461 881                    | -697 483  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 120 957            | 202 923                 | 323 880            | 232 798                     | 556 678   |
|                         |                    |                         |                    |                             |           |
| Ostud ja parendused     |                    | 31 911                  | 31 911             | 716 989                     | 748 900   |
| Amortisatsioonikulu     | -32 205            | -25 107                 | -57 312            | -102 737                    | -160 049  |
|                         |                    |                         |                    |                             |           |
| <b>31.12.2018</b>       |                    |                         |                    |                             |           |
| Soetusmaksumus          | 193 709            | 397 684                 | 591 393            | 1 411 668                   | 2 003 061 |
| Akumuleeritud kulum     | -104 957           | -187 957                | -292 914           | -564 618                    | -857 532  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 88 752             | 209 727                 | 298 479            | 847 050                     | 1 145 529 |

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |              |             |
| Seotud osapooled                 | 3 741 643        | 3 741 643                        |                     |             | 0            | 2019        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>3 741 643</b> | <b>3 741 643</b>                 |                     |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>3 741 643</b> | <b>3 741 643</b>                 |                     |             |              |             |
|                                  |                  |                                  |                     |             |              |             |
|                                  | 31.12.2017       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Lühiajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |              |             |
| Seotud osapooled                 | 3 452 365        | 3 452 365                        |                     |             | 0            | 2018        |
| Krediidiasutused                 | 279 984          | 279 984                          |                     |             | 1,22         | 2018        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>3 732 349</b> | <b>3 732 349</b>                 |                     |             |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                  |                     |             |              |             |
| Krediidiasutused                 | 2 673 352        |                                  | 2 673 352           |             | 1,22         | 2020        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>2 673 352</b> |                                  | <b>2 673 352</b>    |             |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>6 405 701</b> | <b>3 732 349</b>                 | <b>2 673 352</b>    |             |              |             |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 548 869        | 318 178                          | 230 691             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 117 216        | 117 216                          |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 49 487         | 49 487                           |                     | 4       |
| Muud võlad                       | 2 324          | 2 324                            |                     |         |
| Intressivõlad                    | 2 324          | 2 324                            |                     |         |
| Saadud ettemaksed                | 61 247         | 61 247                           |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>779 143</b> | <b>548 452</b>                   | <b>230 691</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 304 989        | 69 325                           | 235 664             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 52 572         | 52 572                           |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 35 118         | 35 118                           |                     | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 56 581         | 56 581                           |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 56 581         | 56 581                           |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>449 260</b> | <b>213 596</b>                   | <b>235 664</b>      |         |

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2018        | 31.12.2017        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 41 400 336        | 38 983 339        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 10 350 084        | 9 745 835         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>51 750 420</b> | <b>48 729 174</b> |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustab 51 750 420 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 10 350 084 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 41 400 336 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2018.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                                   | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes       |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                      |                  |                  |
| Eesti                                             | 1 512 204        | 1 214 348        |
| Soome                                             | 1 221 994        | 900 000          |
| Saksamaa                                          | 227 348          | 183 000          |
| Rootsi                                            | 28 418           | 26 000           |
| Läti                                              | 56 837           | 45 000           |
| Leedu                                             | 56 837           | 43 000           |
| Prantsusmaa                                       | 99 800           | 109 000          |
| Itaalia                                           | 56 837           | 41 000           |
| Hispaania                                         | 24 200           | 22 000           |
| Suurbritannia                                     | 40 700           | 37 000           |
| Holland                                           | 35 102           | 35 000           |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud                | 12 100           | 31 000           |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>        | <b>3 372 377</b> | <b>2 686 348</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike               |                  |                  |
| Venemaa                                           | 149 600          | 136 000          |
| Jaapan                                            | 99 100           | 81 000           |
| Norra                                             | 41 800           | 38 000           |
| Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud         | 6 223            | 50 000           |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b> | <b>296 723</b>   | <b>305 000</b>   |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>3 669 100</b> | <b>2 991 348</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                     |                  |                  |
| Majutusteenus                                     | 2 841 846        | 2 037 290        |
| Äripindade rent                                   | 804 321          | 937 975          |
| Muud kaubad, teenused                             | 22 933           | 16 083           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>3 669 100</b> | <b>2 991 348</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018             | 2017           |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>174 463</b>   | <b>110 000</b> |
| Elektrienergia                         | 96 848           | 62 000         |
| Soojusenergia                          | 67 522           | 38 000         |
| Kütus                                  | 10 093           | 10 000         |
| Mitmesugused bürookulud                | 17 258           | 27 000         |
| Koolituskulud                          | 11 416           | 1 300          |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 4 678            | 5 400          |
| Majutusega seotud kulud                | 750 565          | 445 000        |
| Hooldus ja remondikulud                | 168 671          | 106 000        |
| Muud ostetud teenused                  | 312 010          | 130 875        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 439 061</b> | <b>825 575</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | 595 759        | 382 992        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 194 855        | 128 900        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>790 614</b> | <b>511 892</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 67             | 33             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 67             | 32             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 0              | 1              |

## Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                 | 2018           | 2017         |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded | 231 862        | 0            |
| Lepingutasud                    | 0              | 6 000        |
| Muud                            | 35             | 73           |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>      | <b>231 897</b> | <b>6 073</b> |

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2018        | 2017          |
|------------------------------------------|-------------|---------------|
| Väärtpaberitelt saadud tulu ja -kulu     | 118         | 2 990         |
| Kapitaliosalus                           | -1 077      | -8 704        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-959</b> | <b>-5 714</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 27 337 800 | 3 451 643  | 30 706 005 | 3 452 365  |

### Laenud

| 2018                                                                                                                             | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  |                  |                            |                             |
| Tütarettevõtja                                                                                                                   | 251 099          |                            |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                  |                            |                             |
| <b>Seotud osapooled</b>                                                                                                          | <b>1 461 795</b> | <b>4 830 000</b>           | <b>722</b>                  |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtte                                                                                                                   |                  |                            |                |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                  |                            |                |                             |
| <b>Seotud osapooled</b>                                                                                                          | <b>5 510 000</b> | <b>2 587 200</b>           | <b>665 000</b> | <b>189 800</b>              |

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2018                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 392 728                   | 61 762                     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2018   | 2017   |
| Arvestatud tasu                                                               | 18 000 | 18 000 |

## Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019.a. detsembris. 2020. aasta jooksul on see viirus levinud üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides kuulutati välja eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

## Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        | 31.12.2017        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevarad                                   |                   |                   |
| Raha                                         | 1 217 863         | 2 539 541         |
| Finantsinvesteeringud                        | 9 541             | 9 934             |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13 034 282        | 11 254 802        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>14 261 686</b> | <b>13 804 277</b> |
| Põhivarad                                    |                   |                   |
| Finantsinvesteeringud                        | 28 519            | 29 595            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 31 146 548        | 31 906 290        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 9 292 008         | 9 292 008         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 145 529         | 556 678           |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 1 003             | 408               |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>41 613 607</b> | <b>41 784 979</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>55 875 293</b> | <b>55 589 256</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustised                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 3 451 643         | 3 732 349         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 437 418           | 213 596           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 889 061</b>  | <b>3 945 945</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 0                 | 2 673 352         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 230 691           | 235 664           |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>230 691</b>    | <b>2 909 016</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 119 752</b>  | <b>6 854 961</b>  |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 560             | 2 560             |
| Ülekurss                                     | 5                 | 5                 |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 556             | 2 556             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 48 729 174        | 45 673 822        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 021 246         | 3 055 352         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>51 755 541</b> | <b>48 734 295</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>55 875 293</b> | <b>55 589 256</b> |

## Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 3 669 100        | 2 991 348        |
| Muud äritulud                               | 8 178            | 47 879           |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 439 061       | -825 575         |
| Tööjõukulud                                 | -790 614         | -511 892         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -160 074         | -96 677          |
| Muud ärikulud                               | -231 897         | -6 073           |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>1 055 632</b> | <b>1 599 010</b> |
| Intressitulud                               | 1 966 573        | 1 462 056        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -959             | -5 714           |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 021 246</b> | <b>3 055 352</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 021 246</b> | <b>3 055 352</b> |

## Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                                 | 2018              | 2017              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 1 055 632         | 1 599 010         |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                   |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 160 074           | 96 677            |
| Muud korrigeerimised                                            | 432 082           | 691 574           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>592 156</b>    | <b>788 251</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -162 585          | 30 002            |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 223 822           | -14 082           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>1 709 025</b>  | <b>2 403 181</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                   |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -749 520          | -171 590          |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 0                 | 18 000            |
| Antud laenud                                                    | -4 590 000        | -16 766 000       |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 4 699 400         | 7 815 117         |
| Laekunud intressid                                              | 600 158           | 1 729 824         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-39 962</b>    | <b>-7 374 649</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                   |
| Saadud laenud                                                   | 0                 | 3 665 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -2 954 058        | -236 464          |
| Makstud intressid                                               | -36 683           | -4 262            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-2 990 741</b> | <b>3 424 274</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-1 321 678</b> | <b>-1 547 194</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 2 539 541         | 4 086 735         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-1 321 678</b> | <b>-1 547 194</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 1 217 863         | 2 539 541         |

## Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                      |                             |          |                              |                             | Kokku             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                   |
| <b>31.12.2016</b>                                                                                    | 2 560                       | 5        | 2 556                        | 45 673 822                  | 45 678 943        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |          |                              | 3 055 352                   | 3 055 352         |
| <b>31.12.2017</b>                                                                                    | 2 560                       | 5        | 2 556                        | 48 729 174                  | 48 734 295        |
| <b>Korrigeeritud<br/>saldo 31.12.2017</b>                                                            | 2 560                       | 5        | 2 556                        | 48 729 174                  | 48 734 295        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |          |                              | 3 021 246                   | 3 021 246         |
| <b>31.12.2018</b>                                                                                    | 2 560                       | 5        | 2 556                        | 51 750 420                  | 51 755 541        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |          |                              |                             | -27 923           |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |          |                              |                             | 27 923            |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2018</b>                                  | <b>2 560</b>                | <b>5</b> | <b>2 556</b>                 | <b>51 750 420</b>           | <b>51 755 541</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.10.2020

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LEHAR LINNO        | Juhatuse liige     | 21.10.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing HAVELI INVEST osanikele

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing HAVELI INVEST ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamus alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Märkusega arvamus alus

Konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2018 on kajastatud kinnisvarainvesteering summas 9 292 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringuid tuleks juhtkonna poolt kehtestatud arvestuspõhimõtete kohaselt kajastada õiglase väärtuse meetodil. Juhtkond ei ole kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse määramiseks aruandeaasta ega eelneva perioodi seisuga tellinud eksperthinnangut. Meil ei ole võimalik avaldada arvamust, kas bilansis kajastuv kinnisvarainvesteeringu väärtus vastab õiglasele väärtusele seisuga 31.12.2018.a. Samasisuline märkus oli meie aruandes ka eelmisel perioodil.

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 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 märkusega arvamusale.

### Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamus alus“, ei saanud me piisavat tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringu väärtuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised järeldama, kas tegevusaruandes esitatud tulem ja suhtarvud on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

### 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) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoortettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

22.10.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR KANGUST      | Vandeaudiitor      | 22.10.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018        |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 48 729 174        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 021 246         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>51 750 420</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hotellid                                             | 55101      | 2882859         | 78.57%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 786241          | 21.43%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Toonart Rääsk  | 35503040264                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2560 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu                   |
|-------------------|------------------------|
| Telefon           | +372 6674500           |
| Faks              | +372 6674600           |
| E-posti aadress   | accounting@metropol.ee |
| Veebilehe aadress | www.metropol.ee        |