

HT PROPERTY DEVELOPMENT OÜ

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

2023

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

MAJANDUSAASTA ALGUS
MAJANDUSAASTA LÖPP

01. jaanuar 2023
31. detsember 2023

ÄRINIMI
ÄRIREGISTRI KOOD
AADRESS

HT Property Development OÜ
11484633
Tartu mnt. 2
Tallinn 10145

TELEFON
ELEKTRONPOST

+372 50 11 880
htpd@hot.ee

LISATUD DOKUMENDID

1. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne
2. Kahjumi katmise ettepanek

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	9
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	12
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	13
Lisa 1. ARVESTUS JA ARUANDLUSPÕHIMÕTTED	13
Lisa 2. RAHA	21
Lisa 3. MAKSUNÕUDED JA KOHUSTISED	21
Lisa 4. VARUD	21
Lisa 5. MUUD NÕUDED	21
Lisa 6. MATERIAALNE PÕHIVARA	22
Lisa 7. TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	22
Lisa 8. SIDUSETTEVÕTETE AKTSIAD JA FINANTSINVESTEERINGUD	23
Lisa 9. LAENUKOHUSTISED	23
Lisa 10. OSAKAPITAL.....	24
Lisa 11. MÜÜGITULU TEGEVUSALADE JA GEOGRAAFILISTE PIIRKONDADE LÕIKES	24
Lisa 12. MÜÜDUD TEENUSTE KULUD	25
Lisa 13. ÜLDHALDUSKULUD	25
Lisa 14. TÖÖJÕUKULUD.....	25
Lisa 15. FINANTSTULUD	25
Lisa 16. FINANTSKULUD	26
Lisa 17. SEOTUD OSAPOOLED	26
Lisa 18. EMAETTEVÕTTE PÕHIARUANDED.....	27
Lisa 19. TEGEVUSE JÄTKUVUS	29
JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	30
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	31
KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	34

TEGEVUSARUANNE

HT Property Development OÜ (edaspidi HTPD OÜ) asutati 2008. aastal. HTPD OÜ ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „Kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning majutusasutuste tegevust. Kontserni aktiivne turg asub Ukrainas, kus põhitegevus on majutusteenuse sektoris. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on majutus- ja toidlustusteenuse pakkumine. Majutusteenust pakutakse Lääne-Ukrainas, Lvovi vanalinnas asuvas butiikhotellis LEOPOLIS. Hotell tegutseb renoveeritud UNESCO maailmapärandi nimistusse kuulavas hoones, milles on 70 numbrituba. Lisaks majutusele pakutakse konverentsiteenuseid. Samuti on hotelli küllastajatel võimalik kasutada SPA ja saunakeskust, nautida erinevaid toiduelamusi restoranis, tutvuda mitmekesise joogivalikuga baaris. Teenindusdivisjoni eesmärk on olla esimeseks valikuks oma klientidele ning luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks hotellinduse valdkonnas. Kontsern hindab kvaliteeti ning erialast professionaalsust, arendades pidevalt oma erialaseid teadmisi ja oskusi. Täna on Kontserni poolt opereeritud butiikhotell piirkonnas juhtiv ning arvestatav konkurent uutele ja olemasolevatele turuosalistele. Usaldusväärse partnerina pakume klientidele vajadustele ja võimalustele vastavaid lahendusi majutus-, konverentsi- ning sellega kaasnevate teenuste valdkonnas. Professionaalsete majutusteenuste osutajatena kasutame asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogilisi lahendusi ning järgime kvaliteedistandardeid. Kontserni töötajad on tulemusele orienteeritud ja uuendusmeelsed, ühendades edukalt pikaajalise majutusala kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

Arendusdivisjoni põhitegevuseks on ärikinnisvara väljaarendamine ning seda teostatakse läbi sidusettevõtte Trigon Hartwall Ukrainian Properties As. Ärikinnisvara väljaarendamise projekt asub Ukrainas, Harkovi linnas. Tulenevalt Ukraina sõjalisest olukorrast arendustegevust 2023. aastal ei toimunud, kuigi valmisolek selleks on olemas. Sobiva turusituatsiooni tekkides ning sõja lõppedes, ollakse valmis projekti arendamisega aktiivselt jätkama.

Turu ühe juhtiva tegijana on Kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske, tagada Kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebakaaslaste, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas.

Kontsern tegutseb avatult ja läbipaistvalt, järgides häid tavasid ning seistes nende eest ka ühiskonnas tervikuna. Hoolime meid ümbritsevast keskkonnast ning kasutame kõiki ressursse võimalikult säästlikult. Kontsern lähtub oma tegevuses seadustest ja muudest kehtivatest õigusaktidest ning vastaval tegutsemisalal kohalduvatest tavadest ja praktikast. Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes olemasolevate ressursside efektiivsemale rakendamisele.

Püsiv kvalifitseeritud personal on kogu majutussektori jaoks väljakutse ja üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Väärtustatakse tasakaalus meeskonnatööd, kus pikaajalist töökogemust täiendab nooruslik energia ja teotahe. Märgatakse ja tunnustatakse iga töötaja isiklikku panust ja initsiatiivi.

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim Lvovi majutusteenuste turul valitsev konkurents ning muutused majutusteenuse nõudluses. Majutusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on sõda ning sellega kaasnev turistide puudus.

Äritegevust mõjutab ka aastaaegadest ning rahvuslikest ja riiklikest pühadest tingitud sesoonsus. Aruandeaastal jätkati aktiivselt kaubamärgi LEOPOLIS laialdast tutvustamist ja tugevdamist Ukrainas ning viimase naaberriikides, eeskätt Poolas ja mujal Euroopas.

Aruandeaastal jõudis lõpule hotellihoones märkimisväärsede parenduste ja uuendustega nii numbritubades kui ka ühiskondlikes ruumides

Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatusest selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2024. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning majutusteenuseturul. Siiski prognoosib kontserni juhtkond 2024. aastal ärimahtude tõusmist võrreldes 2023. aastaga. Regulaarselt hinnatakse kohaliku turu seisu ning vajadusel vastavalt restruktureeritakse ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust.

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2023. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit. Kontserni Ukraina tütarettevõtete majandustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikasumit või -kahjumit ei teki. Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud. Kontserni Ukraina tütarettevõtete omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikasumit või -kahjumit ei teki.

Käesoleva aruande kuupäeva seisuga on Ukraina Keskpanga ametlik grivna vahetuskurss euro suhtes UAH 42,2079 = EUR 1 (31. detsember 2022 seisuga võrreldes UAH 38,951 = EUR 1 ja 31. detsember 2021 seisuga UAH 30,9226 = 1 EUR).

Kontserni äritegevus Ukrainas 2024. aastal jätkub. Kontserni juhtkond hindab pidevalt kriitiliselt kohaliku turu seisu ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Mahukaid investeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selginemist Ukrainas.

Kontserni struktuur seisuga 31. detsember 2023

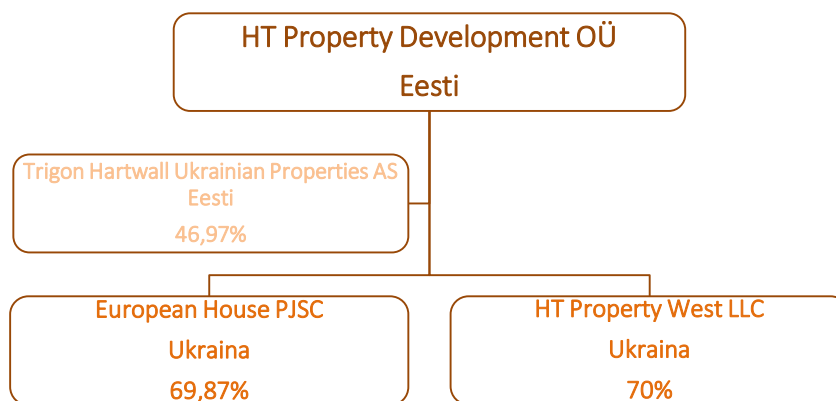
Kontsernis on oluline pidada organisatsiooni struktuuri lihtsana ning juhtimisel lähtuda eelkõige kontserni eesmärkidest ja vajadustest. Kontserni võimalikult efektiivse juhtimise eesmärgil toimub äritegevuse juhtimine riikide põhiselt ja seda koordineeritakse Kontserni emaettevõtte tasandil Soomes.

Kontserni tegevus Ukrainas ja Eestis toimub läbi järgmiste tütar- ja sidusettevõtete:

LLC «HT Property West», hotelli opereerimine Lvovis, tütarettevõte

PJSC «European House», kinnisvarahaldus Lvovis, tütarettevõte

As «Trigon Hartwall Ukrainian Properties», kinnisvaraarendus, sidusettevõte



Tulud, kulud ja kasum

Kontserni aruandeperioodi kogukäive moodustas 1.68 miljonit eurot (2022: 1.25 miljonit eurot). Brutokasum moodustas 0.37 miljonit eurot (2022: brutokahjum 0.19 miljonit eurot). Konsolideerimisgrupi aruandeperioodi netotulemuseks oli kahjum 1.54 miljonit eurot (2022: kahjum 4 miljonit eurot).

Peamised finantssuhtarvud

EUR `000	2023	2022
Müügitulu	1 682	1 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	- 2 233	-5 779
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.5	0.6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Valuutakursside muutumise risk

Valuutarisk on kontserni risk saada olulist kahjumit valuutakursside kõikumise tõttu. Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti ettevõtetele puudub.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetel on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt EUR-põhised laenukohustised.

Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad kasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina tütarettevõtete omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikahjumeid ei teki.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti põhivarasse 0.08 miljonit eurot (2022: 1.07 miljonit eurot).

Personal

Kontsern soodustab töötajate arengut, pakkudes vajadustele vastavaid koolitusi ja kogemustest lähtuvaid karjääri võimalusi. Kontsernis väärtustatakse oma inimesi, tagades kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.

Kontserni jaoks on väga oluline, et kõiki töötajaid koheldakse võrdselt, et nad on kaasatud otsustusprotsessi ja saavad regulaarselt informatsiooni ettevõttes toimuvast. Töötajate kaasamine toetab ettevõtte arengut. Tagame nii olemasolevatele kui ka potentsiaalsetele töötajatele õiglase ja võrdse kohtlemise, pakkudes kõikidele samu võimalusi, kui see on konkreetsetes olukorras mõistlik ja teostatav.

Püsiva tööjõu olemasolu on kogu majutussektori üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Juhtimisväljakutsetega edukalt toime tulemiseks on oluline töötajate pidev arendamine. Kontsern panustab võtmeisikute juhtimisvõimekuse kasvatamisse ja töötajate kutsealase pädevuse arendamisse läbi koolituste.

Kontserni töötajate arv majandusaasta lõpus oli 70 töötajat (2022: 70 töötajat). 2023. aastal moodustasid kontserni tööjõukulud koos maksudega 703 tuhat eurot (2022: 751 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele teenistustasud 2023. aastal sarnaselt möödunud aastaga perioodiga ei makstud. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Kontsernis olevate ettevõtete nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ja sõja negatiivsed mõjud pärivad inimeste vaba liikumist ning piiriületusi. Majutusturu maht on mõõdukas ja see trend ilmselt kandub ka järgnevasse aastatesse.

Arvestades viimase paari aastaga saavutatud kõrgeid tasemeid, ei prognoosi juhtkond aasta jooksul eelnevate mahtude täielikku taastumist. Jätkuvalt on küsimuseks see, millised saavad olema edasised üldised sõjalised arengud. Eksisteerib arvestatav tõenäosus, et sõjaga seotud arengud jäävad ühiskondlikku toimimist oluliselt mõjutama pikemaks ajaks. Siiski võib eeldada, turg tervikuna tuleb läbi ka praegusest ebakindlast perioodist. Valmis tuleb olla selleks, et reisimisaktiivsus võib pikemaajaliselt ka väheneda. Seni saadud kogemustele tuginedes aga oleme taolisteks oludeks kindlasti paremini valmistunud.

Kontsern on jätkuvalt valmis võimalikeks negatiivseteks arenguteks, mis võivad seonduda sõja edasiste arengutega. Nii kontserni ettevõtte kui majutussektor ja ühiskond tervikuna on viimase paari aasta jooksul saanud kogemuse, kuidas keerulises olukorras toimida. Kontserni ettevõtte on kaardistanud peamised riskid, üle vaadanud senise töökorralduse ning valmis seadnud plaanid, et jätkata sihikindlat tegutsemist ka piirangute oludes. Seetõttu võib eeldada, et vaatamata olukorra tõsidusele suudab kontsern ka edaspidi oma tööprotsessid käimas hoida.

Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks.

Kontserni põhiväärtuste hulka kuulub eetiline äritegevus, mis on pikas perspektiivis oluline edufaktor. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame oma sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist. Teeme äri ausalt, juhime oma tegevuses eetilistest põhimõtetest ning hoolitseme selle eest, et meie töötajad tunneksid ja järgiksid eetilisi äritavasid oma igapäevatoos. Kontserni jaoks on oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske, tagada Kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebaausa, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas. Läbipaistvate otsuste ja suhtluse aluseks on koostöö tõhustamine Kontserni enda üksuste siseselt ning suhtluses koostööpartneritega, samuti avatust suurendavate infotehnoloogiliste vahendite rakendamine. Kontsernis on kehtestatud sisemised korrad ja juhised, tehakse koostööd audiitorite, ja järelevalveasutustega.

Ukraina praegust poliitilist, majanduslikku, sotsiaalset ja julgeolekukliimat tuleb mõista Ukrainas aset leidva sõjalise konflikti valguses.

Kuna põhiline Kontserni äritegevuse osa on seotud Ukraina turuga, avaldab EUR/USD ning USD/UAH liikumine mõju Kontserni finantsnäitajatele. Finantsplaneerimisel ning eelarvestamisel lähtub Kontsern väga konservatiivsest väljavaatest Ukraina valuuta liikumise suhtes.

Kontserni äritegevus Ukrainas 2024. aastal jätkub peamiselt Lvovi regioonis. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku turu seisut ja restructureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust.

2024. aasta eesmärgiks on turuosa säilitamine ja suurendamine ning kasumi kasvatamine. Viimaste aastate konkurentsivõimel majutuasutuste turul on võtmeküsimuseks oma klientide hea tundmine ning kõige vastuvõetavamal moel parima kauba ja teenuse pakkumine. On vaja inspireerivat ja kliendi erinevaid vajadusi rahuldavat keskkonda. Oluline on jätkuv tegevuste optimeerimine ning digiareng. Püüame jätkuvalt kasvatada tarbijate usaldust – oleme märk hoolimisest ja kvaliteedist.

Juhtkond võtab tuleviku plaane ja kavatsusi koostades aluseks hetkel teada oleva informatsiooni, lähtudes kättesaadavast teabest ja oma parimatest kavatsustest. Tegelikud tulemused võivad plaanidest oluliselt erineda, sest nende realiseerimise suhtes on palju erinevaid tegureid, muutujaid ja riske ning ebakindlust.

Victor Sven-Erik Hartwall	juhatuse liige		29.02.2024
Mikael Fredrik Therman	juhatuse liige		29.02.2024
Andres Erm	juhatuse liige		29.02.2024

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
VARA			
Käibevara			
Raha	2	534	562
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	5	10	32
Ettemaksed	3;5	185	258
Varud	4	46	60
Käibevara kokku		775	912
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	390	452
Materiaalne põhivara	6	3 701	4 007
Immateriaalne põhivara		15	27
Põhivara kokku		4 106	4 486
VARA KOKKU		4 881	5 398
KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9;17	1 276	1343
Võlad tarnijatele		106	80
Muud võlad		70	108
Ettemaksed		4	3
Eraldised		19	16
Lühiajalised kohustised kokku		1 475	1 550
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9; 17	6 262	6 144
Pikaajalised kohustised kokku		6 262	6 144
KOHUSTISED KOKKU		7 737	7 694
OMAKAPITAL			
Osakapital		50	50
Muud reservid		42 160	42 160
Realiseerumata kursivahed		14 148	12 475
Jaotamata kasum		-50 253	-48 707
Emettevõtte osanikele kuuluv omakapital		6 105	5 978
Mittekontrolliv osalus		-8 961	-8 274
OMAKAPITAL KOKKU		-2 856	-2 296
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 881	5 398

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR'000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Müügitulu	11	1 682	1 251
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12	-1 315	-1 436
Brutokasum (-kahjum)		367	-185
Turunduskulud		-76	-74
Üldhalduskulud	13	-512	-548
Muud äritulud		6	30
Muud ärikulud		-20	-1
Ärikahjum		-235	-778
Finantstulud kokku	15	2 234	2 602
Finantskulud kokku	16	-4 232	-7 603
Finantstulud ja – kulud kokku		-1 998	-5 001
Puhaskasum (kahjum)		-2 233	-5 779
Muu koondkasum (kahjum):			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed			
puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		1 673	4 495
Kokku muu koondkasum (kahjum)		1 673	4 495
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		1 673	4 495
Puhaskasum (kahjum):			
sh. emaettevõtja osanike osa kasumist (kahjumist)		-1 546	-4 035
sh. vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)		-687	-1 744
Kokku puhaskasum (kahjum)		-2 233	-5 779
Koondkasum (kahjum):			
sh. emaettevõtja osanike osa kasumist (kahjumist)		127	460
sh. vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)		-687	-1 744
Kokku koondkasum (kahjum)		-560	-1 284

Realiseerimata kursivahed

Valuutakursside ümberhindluse reservis kajastatakse kursivahesid, mis tekivad Kontserni arvestusvaluutat erinevat arvestusvaluutat kasutavate äriühingute finantsaruannete ümberhindamisel Kontserni arvestusvaluutasse.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR'000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-235	-778
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	374	435
Põhivara müük ja mahakandmised		0	3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		95	-11
Varude muutus		14	121
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-8	-297
Kokku rahavood äritegevusest		240	-527
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine		-80	-1 067
Materiaalse põhivara müük		0	1
Sidusettevõtte kapitali väljamaksed		0	478
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-80	-588
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		45	1 110
Saadud laenude tagasimaksed		-99	-34
Makstud intressid		-91	-88
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-145	988
RAHAVOOD KOKKU		15	-127
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		562	424
Valuutakursimuutused		-43	265
Raha jäägi muutus		-28	138
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		534	562

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital					Mittekontrolliv osalus	Kokku
	Osakapital	Muud Reservid	Jaotamata kahjum	Realiseerumata kursivahed	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2021	50	42 160	-44 672	7 980	5 518	-6 530	-1 012
Aruandeperioodi koondkahjum			-4 035	4 495	460	-1 744	-1 284
Saldo seisuga 31.12.2022	50	42 160	-48 707	12 475	5 978	-8 274	-2 296
Aruandeperioodi koondkahjum			-1 546	1 673	127	-687	-560
Saldo seisuga 31.12.2023	50	42 160	-50 253	14 148	6 105	-8 961	-2 856

Realiseerimata kursivahed

Valuutakursside ümberhindluse reservis kajastatakse kursivahesid, mis tekivad Kontserni arvestusvaluutat erinevat arvestusvaluutat kasutavate äriühingute finantsaruannete ümberhindamisel Kontserni arvestusvaluutasse.

Täiendav informatsioon omakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on kajastatud lisas 10.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. ARVESTUS JA ARUANDLUSPÕHIMÕTTED

HT Property Development OÜ (edaspidi Emaettevõtte) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing.

Emaettevõtte seisuga 31.12.2023 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi Kontsern).

Juhatuse hinnangul kajastab Kontserni 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtteid on jätkuvalt tegutsevad.

2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad rida-realt konsolideerituna HT Property Development OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete LLC «HT Property West» ja PJSC «European House», finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütarettevõtete kohta on avalikustatud lisa 7.

Kontserni 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Koostamise alused

Emaettevõtte ja Kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Kontserni kuuluvad ettevõtjad kasutavad olulises osas ühtseid arvestuspõhimõtteid, mida rakendatakse järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta.

Arvestus ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtteid kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eestis euro (EUR) ning Ukrainas grivna (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arv näitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid euroala riikides ning Ukrainas sealse Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised seisuga 31.12.2022 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna.

Välismaal asuvate äriüksuste konsolideerimisel on varad ja kohustised hinnatud ümber Ukraina Rahvuspanga (<https://bank.gov.ua/en/markets/exchangerates>) bilansipäeva kursiga 1 EUR=42,2079 UAH (31.12.2022 1 EUR=38,951) ja tulud ning kulud keskmise kursiga 1 EUR=39,561894 UAH (2022: 1 EUR=33,981774).

Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel „Realiseerimata kursivahed“.

Olukorrad Ukrainas

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. Juulis devalveeriti Ukraina

grivna ning kokku on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud 2023. aastal ligikaudu 8%. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatusest selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2024. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning majutusteenuse turul.

Peamised lähitulevikus Ukraina ettevõtluskeskkonna stabiliseerumist mõjutavad riskid on: rahvusvaluuta (UAH) jätkuv nõrgenemine, piiriülestele tehingutele seatud piirangud, suur ettearvamatus riigi tavapärastel väliskaubandusturgudel ning jätkuvalt kõrge inflatsioon ja teadmatus sõjalise konflikti lõppemise osas.

Käesoleva konsolideeritud majandusaasta aruande koostamisel on võetud arvesse ülaltoodud sündmustest tulenev teadaolev ja hinnatav mõju kontserni finantsseisundile ja -tulemustele aruandeperioodil.

Juhtkond jälgib majanduskeskkonnas toimuvate sündmuste kulgu ning kohandab oma tegevust vastavalt olukorrale, et minimeerida võimaluste piires nende negatiivseid tagajärgi. Olukorra eskaleerumine piirkonna poliitikas, makromajanduslikus ja/või rahvusvahelise kaubanduse olukorras võib mõjuda halvasti kontserni finantsseisundile ja majandustulemustele, kuid selle mõju täpset ulatust on hetkel võimatu prognoosida.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte määrab tütarvõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarvõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu määramishetkel rakendatavat hääleõigust. Kontrolli eeldatakse olevat, kui Emaettevõttele kuulub otse või läbi teiste tütarvõtte üle 50% hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarvõtte finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille finants- ja tegevuspoliitika üle omab Kontsern olulist mõju, kuid mitte kontrolli. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui Kontserni omanduses on otse või tütarvõtte kaudu 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulusid. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud firmaväärtust, millest on hiljem maha arvatud vara väärtuse langusest tingitud võimalikud allahindlused.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni Emaettevõtte ja tütarvõtte omavahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatud sidusettevõtte realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidusettevõttega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeeringu enda väärtuse langusest ja vajadusest kajastada vastav investeeringu allahindlus.

Välisriikides asuvate tütarvõtte finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarvõtte vara ja kohustised (sealhulgas äriühendustest tulenev firmaväärtus ja äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud eurodesse aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades. Ümberhindamisel kasutatud erinevate

kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis või -kahjumis. Välisriigis asuva tütarettevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte finantsseisundi aruandes, kasutades selle raamatupidamisväärtust. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Investeeringud tütar-, ühis- ja sidusettevõtetesse

Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhjaruanded ei ole Emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes. Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt kord aruandeperioodi lõpus viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi. Allahindlused on kajastatud perioodi kasumis või kahjumis. Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis nõudeõiguse tekkimisel. Enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende ei loeta tuluks. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Finantsvarad ja –kohustised

Finantsvara

Kõik finantsvara objektid võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses, mille hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, mille soetamisega otseselt kaasnenud kulutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna. Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärasel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügivalmis finantsvara.

Finantsvara õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi finantsvara on soetatud kauplemissuhtetähtsustel või on määratud vastava finantsvara rühma koosseisu soetamise hetkel. Õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga aruandeperioodi lõpus, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulusid. Väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus aruandeperioodi lõpus kehtinud väärtpaberi sulgemishindadele ja Euroopa Keskpanka ametlikele valuutakurssidele, kui tegemist on välisvaluutas kaubeldava finantsvaraga.

Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes avalikult kättesaadavale informatsioonile ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega aruandeperioodi lõpus ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi. Õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatava finantsvara realiseerimise kasum ja kahjum, samuti vara omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Vara kajastatakse lühiajalisena, kui see on soetatud kauplemissuhtetähtsustel või selle realiseerimine toimub eeldatavasti 12 kuu jooksul.

Nõuded ja antud laenud

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasest väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investeeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus. Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenud kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontsernis tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, miinus ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlused. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad, emiteeritud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende õiglasest väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustised, mida kajastatakse õiglasest väärtuses läbi perioodi kasumi või kahjumi.

Finantskohutused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates

aruandeperioodi lõpust või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandeperioodi lõpust.

Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast nimetatud kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohutuse eest on tasutud, see on tühistatud või aegunud.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse sularaha, nõudmiseni ja tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid, mida on tehingu tegelikust tähtajast lähtudes võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanga või asukohariigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades. Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Kursimuutused põhitegevusega seotud varalt ja kohustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimisja investeerimistegevusega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursse, välja arvatud õiglases väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks kajastatakse algselt nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto müügihind.

Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruandes allahindluse perioodi müüdud toodangu kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 UAH ja 2 000 eurot euroala riikides ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse

laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Kontsern kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	20 aastat
Seadmed	3-15 aastat
Sõidukid	3 aastat
Muu inventar	3-15 aastat

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

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

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

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab Kontserni juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikke eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on kuni 10 aastat.

Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Tarkvara	3 aastat

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Muu immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel alustel kui materiaalse põhivara puhul.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Maksustamine

Kontserni kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele. Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvarad ja -kohustised ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad Kontserni kuuluvad tütarettevõtted, ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega.

Vastavalt tulumaksuseadustele on ettevõtte puhaskasum, mida on korrigeeritud tulumaksuseaduses sätestatud ajutiste ja püsivate erinevustega, tulumaksuga maksustatav. Ukrainas maksustatakse ettevõtete kasum 25%lise tulumaksumääraga. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu ja kulu täiendustega.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat 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. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide

väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud antud allahindlused ning tagastused.

Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele aruandeperioodi lõpus.

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui müüdava varaobjekti omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulusid ning võimalikke tagastuste suurust saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos varaobjektiga ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata. Riskide ja hüvede üleminek müüjalt ostjale sõltub eelkõige tehingu tüübist ja lepingu tingimustest. Kaupade müügil on üleminekomomendiks üldjuhul kauba füüsiline üleandmine ostjale. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulu

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. RAHA

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	9	7
Raha teel	13	9
Arveldusarved pangas	346	546
Lühiajalised deposiidid	166	0
Kokku	534	562

Lisa 3. MAKSUNÕUDED JA KOHUSTISED

EUR '000	31.12.2023		31.12.2022	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Sotsiaalmaks	5	0	0	0
Muu kohalik maks	1	6	2	0
Üksikisiku tulumaks	0	2	0	2
Tulumaks	12	0	12	3
Käibemaks	137	0	202	27
Kokku	155	8	216	32

Lisa 4. VARUD

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed tarnijatele	6	3
Tooraine ja materjal	8	27
Müügiks ostetud kaubad	32	30
Kokku	46	60

Kasumiaruande real „Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu“ on kajastatud kulud varude allahindlusest ja mahakandmisest.

Aruandlusperioodi jooksul hindas Kontsern varusid alla kogusummas 28 tuhat eurot (2022: 46.6 tuhat eurot).

Lisa 5. MUUD NÕUDED

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Muud nõuded	0	2
Nõuded ostjatele	10	30
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	30	42
Maksude ettemaksed	155	216
Kokku	195	290

Täiendav info maksude ettemaksete kohta lisas 3.

Lisa 6. MATERIAALNE PÕHIVARA

EUR `000	Hooned	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2021	3 743	1 311	499	647	333	6 533
Soetamine ja parendused	0	20	15	868	164	1 067
Müük ja mahakandmised	0	-62	-45	0	0	-107
Ümberklassifitseerimine	1 145	204	113	-1 131	-331	0
Valuutakursside muutuste mõju	-87	-67	-5	-338	-48	-546
Soetusmaksumus 31.12.2022	4 801	1 406	577	46	118	6 948
Soetamine ja parendused	9	8	9	0	54	80
Ümberklassifitseerimine	184	1	42	-46	-181	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-33	-1	0	9	-25
Soetusmaksumus 31.12.2023	4 994	1 382	627	0	0	7 003
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	1 102	1 047	478	0	0	2 627
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	200	89	129	0	0	418
Müük ja mahakandmine	0	-61	-43	0	0	-104
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	1 302	1 075	564	0	0	2 941
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	247	64	50	0	0	361
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	1 549	1 139	614	0	0	3 302
Jääkmaksumus 31.12.2021	2 641	264	21	647	333	3 906
Jääkmaksumus 31.12.2022	3 499	331	13	46	118	4 007
Jääkmaksumus 31.12.2023	3 445	243	13	0	0	3 701

Materiaalse põhivara lisandumised aruandeperioodil moodustasid 80 tuhat eurot, mis on seotud Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja inventari soetamise ja hoone parendamisega.

Lisa 7. TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

Kontserni kuuluvad järgmised tütarettevõtted:

EUR `000	HT Property West LLC	European House PJSC	Kokku
Asukohamaa	Ukraina	Ukraina	
Põhitegevusala	Holding kompanii	Kinnisvarahaldus	
Osalus 31.12.2022	70%	69,87%	
Tütarettevõtete raamatupidamisväärtus emaettevõttes 31.12.2022	17	0	17
Osalus 31.12.2023	70%	69,87%	
Soetusmaksumus 31.12.2022	17	0	17
Tütarettevõtete raamatupidamisväärtus emaettevõttes 31.12.2023	17	0	17

Tütarettevõtete omakapitalid seisuga 31.12.2023

EUR '000	HT Property West LLC	European House PJSC
Aksia-/osakapital	60	242
Ülekurs	0	279
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	-14 874	-13 233
Aruandeaasta kahjum	-814	-1 469
Omakapital kokku	-15 628	-14 181
Emaettevõtte osa omakapitalist	70%	69,87%
Emaettevõtte osalus omakapitalist	-10 940	-9 908

Lisa 8. SIDUSETTEVÕTETE AKTSIAD JA FINANTSINVESTEERINGUD

EUR '000	Trigon Hartwall Ukrainian Properties As	Kokku
Asukohamaa	Eesti	
Põhitegevusala	Valdusettevõtte	
Osalus 31.12.2022	46,97%	
Soetusmaksumus sidusettevõtetes 31.12.2022 ja 31.12.2023	485	485
Osalus 31.12.2023	46,97%	
Investeringud sidusettevõtetesse 31.12.2022	452	452
Soetusmaksumuse korrigeerimine	-62	-62
Investeeringud sidusettevõtetesse 31.12.2023	390	390

Sidusettevõtte omakapital seisuga 31.12.2023

EUR '000	Trigon Hartwall Ukrainian Properties As
Omakapital kokku	898
Investeeriija osa omakapitalist	46,97%
Investeeriija osalus omakapitalist	422

Trigon Hartwall Ukrainian Properties As tegevusalaks on Ukrainas asuvate kinnisvaraprojektide arendamine.

Lisa 9. LAENUKOHUSTISED

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Investeeringislaen	1 276	1 343
Lühiajalised laenukohustused kokku	1 276	1 343

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Investeeringislaen	6 262	6 144
Pikaajalised laenukohustused kokku	6 262	6 144

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2023:

EUR '000				
Laenu liik	Alusvaluuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	2-5 aastat
Investeeringislaen	EUR	7	236	869
Investeeringislaen	EUR	2		5 393
Investeeringislaen	EUR	2	1 040	
Laenud kokku	7 538			

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2022:

EUR '000				
Laenu liik	Alusvaluuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	2-5 aastat
Investeeringislaen	EUR	7	265	940
Investeeringislaen	EUR	2		5 468
Investeeringislaen	EUR	2	814	
Laenud kokku	7 487			

Saadud laenudena on kajastatud laene koos intressidega bilansipäeva seisuga. Intressikohustus 31.12.2023 seisuga oli 1 146 tuhat eurot (31.12.2022: Intressikohustus 1 041 tuhat eurot).

Vajadusel pikendatakse lühiajalisi laenukohustusi seotud osapooltele ning neid ei kutsuta tagasi 12 kuu jooksul.

Täiendav info laenukohustuste kohta lisas 17.

Lisa 10. OSAKAPITAL

EUR '000	Osade arv	Osakapital
Saldo 31.12.2022	2	50
Saldo 31.12.2023	2	50

HT Property Development OÜ registreeritud osakapitali suurus on 50 tuhat eurot. Ühe osa väikseim nimiväärtus on 1 euro ning põhikirja kohaselt on HT Property Development miinimumkapital 50 tuhat eurot ja maksimumkapital 199 tuhat eurot.

31.12.2023 seisuga kuuluvad HTPD OÜ osad 70% K. Hartwall Invest Oy Ab-le ning 30% GI Ventures OY-le.

Lisa 11. MÜÜGITULU TEGEVUSALADE JA GEOGRAAFILISTE PIIRKONDADE LÕIKES

Müügitulu tegevusalade lõikes:

Tegevusala informatsioon (EUR '000)	2023	2022
Hotellindus	1 682	1 251
Kokku	1 682	1 251

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes:

Geograafiline informatsioon (EUR '000)	2023	2022
Ukraina	1 682	1 251
Kokku	1 682	1 251

Lisa 12. MÜÜDUD TEENUSTE KULUD

EUR `000	31.12.2023	31.12.2022
Amortisatsioonikulu	415	424
Kaubakulud	258	278
Tööjõu kulud	415	444
Muud kulud	227	290
Kokku	1 315	1 436

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid.

Muude müüdud teenuste kulude all on kajastatud muuhulgas sisseostetud teenuseid, ning kommunaalkulusid.

Lisa 13. ÜLDHALDUSKULUD

EUR `000	31.12.2023	31.12.2022
Reisikulud	7	1
Konsultatsioonikulud	148	165
Muud tegevuskulud	110	115
Tööjõukulud	247	267
Kokku	512	548

Muude tegevuskulude all on kajastatud muuhulgas amortisatsioonikulu, kindlustusmakseid, IT-alaseid teenuseid, pankade teenustasusid, jm.

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid.

Lisa 14. TÖÖJÕUKULUD

EUR `000	31.12.2023	31.12.2022
Palgakulu	593	629
Sotsiaalmaks	110	122
Kokku	703	751
Keskmine töötajate arv aruandeperioodil	69	77

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid.

Lisa 15. FINANTSTULUD

EUR `000	31.12.2023	31.12.2022
Intressitulud	2	0
Muud finantstulud	2	0
Kasum valuutakursimuutustest	2 230	2 602
Kokku	2 234	2 602

Lisa 16. FINANTSKULUD

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Muud finantskulud	1	1
Intressikulud	195	187
Finantskulud investearingute väärtuse muutusest	62	34
Kahjum valuutakursi muutustest	3 974	7 381
Kokku	4 232	7 603

Lisa 17. SEOTUD OSAPOOLED

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (eeldatakse rohkem kui 20% hääleõigusest) teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- HT Property Development OÜ emaettevõtted ja nende osanikud (K. Hartwall Invest Oy Ab, GI Ventures OY);
- Kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtted;
- HT Property Development OÜ juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tütarettevõttega tehingud on elimineeritud.

Kontserni juhatuse liikmetele teenistustasusid aruande aastal ei makstud samuti ei makstud ka 2023 aastal.

Kontserni nõuete ja kohustiste saldod seotud osapooltega olid bilansipäeva seisuga järgmised:

EUR '000	Nõuded	31.12.2023 Kohustused	Nõuded	31.12.2022 Kohustused
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	0	5 603	0	5 469
Emaettevõtted	0	884	0	850
Kokku	0	6 487	0	6 319

Kohustus K. Hartwall Invest Oy Ab-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 581 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 2% aastas, aruandeaastal arvestatud intress 11.2 tuhat eurot.

Kohustus GI Ventures OY-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 249 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 2% aastas, aruandeaastal arvestatud intress 4.8 tuhat eurot.

Kohustus Kusinkapital Ab-le koosneb saadud laenu põhiosast ja intressidest summas 5 602 tuhat eurot. Laenu alusvaluutaks on EUR ja intress 2% aastas, aruandeaastal arvestatud intress 88.4 tuhat eurot.

Kontsern on aruandeaastal seotud osapooltega teostanud kaupade/teenuste ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Kaupade/teenuste ostu- ja müügitehingud:

EUR '000	Ost	2023 Müük	Ost	2022 Müük
Emaettevõtted	54	0	33	0
Kokku	54	0	33	0

Tütarettevõtete nõuded ja kohustised ning tulud ja kulud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Täpsem informatsioon laenude kohta lisas 9.

Lisa 18. EMAETTEVÕTTE PÕHIARUANDED

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR'000	31.12.2023	31.12.2022
VARA		
Käibevara		
Raha	244	367
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	49	47
Laenunõuded	2 100	1 121
Käibevara kokku	2 393	1 535
Põhivara		
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	17	17
Sidusettevõtte aktsiad ja osad	390	452
Laenunõuded	8 942	9 658
Põhivara kokku	9 349	10 127
VARA KOKKU	11 742	11 662
KOHUSTISED		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	830	814
Võlad tarnijatele	54	40
Lühiajalised kohustised kokku	884	854
KOHUSTISED KOKKU	884	854
OMAKAPITAL		
Osakapital	50	50
Muud reservid	42 160	42 160
Jaotamata kasum	-31 352	-31 402
OMAKAPITAL KOKKU	10 858	10 808
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	11 742	11 662

Ukrainas piiriülestele ülekannetele kehtivad keelud pole võimaldanud tütarettevõtetel oma ostuvõla kohustusi ematettevõtte ees vähendada.

KASUMIARUANNE

EUR'000	31.12.2023	31.12.2022
Üldhalduskulud	-87	-122
Muud äritulud	2	0
Ärikasum	-85	-122
Finantstulud kokku	213	205
Finantskulud kokku	-78	-49
Finantstulud ja – kulud kokku	135	156
Puhaskasum	50	34

RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		-85	-122
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-2	-2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		14	-192
Kokku rahavood äritegevusest		-73	-316
Rahavood investeerimistegevusest			
Sidusettevõtte kapitali väljamaksed		0	478
Antud laenud		-50	-650
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-50	-172
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	800
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	800
RAHAVOOD KOKKU		-123	312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		367	55
Raha jäägi muutus		-123	312
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		244	367

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

EUR '000	Osakapital	Muud Reservid	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2021	50	42 160	-31 741	10 774
Aruandeperioodi kahjum				34
Saldo seisuga 31.12.2022	50	42 160	-31 402	10 808
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-469
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				485
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022				10 824
Aruandeperioodi kasum				50
Saldo seisuga 31.12.2023	50	42 160	-31 352	10 858
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-407
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				422
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2023				10 873

Lisa 19. TEGEVUSE JÄTKUVUS

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist, kuna juhtkonna hinnangul on ettevõtte võimeline vähemalt 12 kuu jooksul toime tulema ka võimaliku müügitulu languse tingimustes ja taastama suurema osa oma majandustegevusest.

2022. aasta alanud laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnak Ukraina vastu, mis on kaasa toonud laiaulatuslikud ja mastaapsed sõjategevused Ukraina territooriumil, on avaldanud ettevõtte majandustegevusele mõju kuid järkjärgult kohanetakse seoses kestva ebakindlusega. Juhtkonna hinnangul on võimalik jooksvad kohustised katta äritegevusest laekuvate tulude arvelt ning kui see täiemahuliselt ei peaks õnnestuma, on omanikud vajadusel valmis ettevõtet täiendavalt toetama. Tulenevalt eeltoodust on juhatuse seisukohal, et Kontsernil aruandekuupäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

HT Property Development OÜ juhatus on koostanud 2023. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Victor Sven-Erik Hartwall	juhatuse liige		29.02.2024
Mikael Fredrik Therman	juhatuse liige		29.02.2024
Andres Erm	juhatuse liige		29.02.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

(tuhandetes eurodes)

Elmiste perioodide kahjum	-48 707
2023. aasta kahjum	-1 546
Jaotamata kahjum 31.12.2023 seisuga	-50 253

HT Property Development OÜ juhatus teeb ettepaneku katta perioodi kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Victor Sven-Erik Hartwall	juhatuse liige		29.02.2024
Mikael Fredrik Therman	juhatuse liige		29.02.2024
Andres Erm	juhatuse liige		29.02.2024

This documents contains 34 pages before this page

Dokumentet inneholder 34 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 34 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 34 sider før denne side

Detta dokument innehåller 34 sidor före denna sida

VICTOR SVEN-ERIK HARTWALL

a34cdf08-cb0d-466b-bc63-a229c343a3e9 - 2024-03-01 11:44:17 UTC +02:00

BankID / MobileID - 4a5fde9f-ba6e-4272-840d-ee0682d7755d - FI

MIKAEL THERMAN

cda80b9a-872b-4e36-90c9-a7d8cbe2acdb - 2024-03-01 16:50:56 UTC +02:00

BankID / MobileID - a99a5f8d-4866-40dd-847b-94ae307ecba5 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HT Property Development OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud HT Property Development OÜ konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, 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 võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Konsolideeritud bilansis on kajastatud investeering sidusettevõtjasse Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS summas 390 tuhat eurot. Sidusettevõtja peamiseks varaks on kinnisvarainvesteering Ukrainas Harkivis, mille õiglast väärtust ei ole Ukraina-Venemaa sõjast tulenevate geopoliitiliste pingete ja Ukraina poliitilise ja majandusliku ebakindluse tõttu võimalik usaldusväärselt hinnata. Seetõttu ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali hindamaks sidusettevõtja väärtuse võimalikku allahindluse vajadust 31. detsembri 2023 seisuga. Väärtuse langus avaldaks mõju aruandeperioodi tulemile ja omakapitalile. Samasisuline märkus oli ka eelmise perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta väljastatud audiitori aruandes.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 vandeaudiitori 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 lahknep oluliselt 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 eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Osas „Märkusega arvamus alus” kirjeldatud asjaolu võimaliku mõju tõttu võib tegevusaruandes esitatud aruandeperioodi kahjum olla 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 rakendatav, 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega 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

auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada 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/

Janno Greenbaum
Vandeaudiitor nr 486

Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
6. märts 2024

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

(Translation of the Estonian original)

To the Shareholders of HT Property Development OÜ

Grant Thornton Baltic OÜ

Pärnu road 22
10141 Tallinn, Estonia

T +372 626 0500
E info@ee.gt.com

REG No. 10384467
VAT No. EE100086678

Qualified Opinion

We have audited the consolidated financial statements of HT Property Development OÜ and its subsidiaries (the Group), which comprise the consolidated balance sheet as at December 31, 2023, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated cash flow statement for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, except for the possible effects of the matter described in the *Basis for Qualified Opinion* section of our report, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Estonian financial reporting standard.

Basis for Qualified Opinion

In the consolidated balance sheet there is recorded investment in associated company Trigon Hartwall Ukrainian Properties AS in amount of 390 thousand euros. Main asset of that company is investment property located in Kharkiv, Ukraine. Due to the geopolitical tensions resulting from the Ukraine-Russia war and political and economic uncertainties in Ukraine we were not able reliably estimate the fair value of that investment property. Therefore, we were not able to obtain sufficient appropriate evidence about the possible impairment of the value of the associated company as of December 31, 2023. The impairment would have an impact on the result of the reporting period and equity. There was a similar qualification in the auditor's report issued on the consolidated financial statements of the previous period.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (Estonia) (ISA (EE)s). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (Estonia) (including International Independence Standards), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion. There was a similar qualification in the auditor's report issued on the consolidated financial statements of the previous period.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management report but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. Due to the possible effects of the matter described in the *Basis for Qualified Opinion* section of our report the loss for the reporting period disclosed in the Management Report may be materially misstated.

Responsibilities of Management for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation of the consolidated financial statements in accordance with Estonian financial reporting standard, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISA (EE)s will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISA (EE)s, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.



Janno Greenbaum
Sworn Auditor

License number
Grant Thornton Baltic OÜ
License number 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

March 6, 2024

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
HT Property Development audiitori aruanne 2023.pdf	94 KB
HTPD FS2023_SIGNED.asice	951 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	JANNO GREENBAUM	37403240236	06.03.2024 13:53:46 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

58:96:7d:47:7e:12:0c:7b:5e:5f:5a:92:4e:36:f5:25

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018	D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12
------------	---

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 D0 C5 D4 DF E3 41 E7 DC 73 94 3C 02 B9 8C C1 D2 EC A4 C8 A9 86 8C 27 10 BF 9A 4E 74 6D 46 08 5C

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsi­ga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
HTPD FS2023_SIGNED_VH,MT.pdf	1.3 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	ANDRES ERM	36004060240	05.03.2024 20:19:17 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

50:71:98:cb:8b:45:71:73:63:7b:43:42:e6:80:60:cc

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

EID-SK 2016	9C 09 A8 07 87 0C 3D AC 2E 87 FC A0 AE D2 FB 65 49 88 28 FB
-------------	---

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 FA 16 11 59 24 96 FE 3F 7A 17 A9 5A 7A 3C 7C 15 C1 66 B5 DE 42 79 18 B1 0A CE 55 47 61 2E 6D B2

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
HTPD FS2023_SIGNED_VH,MT.pdf	1.3 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Visma Solutions Oy	7762642c4373b67e0870c1aa099f25b5	01.03.2024 11:44:50 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI EI OLE KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

77:62:64:2c:43:73:b6:7e:08:70:c1:aa:09:9f:25:b5

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

Entrust Class 3 Client CA - SHA256 06 9F 6F 4E A2 29 4E 0F 0C AE 17 BF B6 98 46 EF AD B8 3B 72

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 88 5F C7 7C 8D 8C 44 2C 39 6D 3D 71 6F D2 7A 45 AB D9 78 21 DA 43 08 91 1B 42 76 0E A5 15 E9 49

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	Visma Solutions Oy	7762642c4373b67e0870c1aa099f25b5	01.03.2024 16:51:56 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI EI OLE KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

77:62:64:2c:43:73:b6:7e:08:70:c1:aa:09:9f:25:b5

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

Entrust Class 3 Client CA - SHA256 06 9F 6F 4E A2 29 4E 0F 0C AE 17 BF B6 98 46 EF AD B8 3B 72

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 D8 C3 80 60 BA 31 0B 40 9E AE 46 74 B3 95 51 5A E8 4E A9 24 F8 8C 6F 09 9E 49 9C 96 57 99 CE 47

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53919191
E-posti aadress	erm.andres@gmail.com