

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Euroimmobiliare Aktsiaselts

registrikood: 10221245

tänavatalu nimi, Tatari tn 18-20
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10116

telefon: +372 6217396

faks: +372 6217395

e-posti aadress: info@aristotel.ee, info@euroimmobiliaretallinn.net

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Muud nõuded	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Aktsiakapital	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Euroimmobiliare AS on loodud 1997.a.

Euroimmobiliare AS-i põhitegevusalaks on ärinõustamine ja muud juhtimisalane nõustamine, on investeerimistegevus omavahendite arvelt ja kinnisvaratehingud.

Konsolideerimisgrupile kuuluvad peale emaettevõtte Eestis asuvad üks tütarettevõtte (Mullamäe OÜ) ning kaks sidusettevõtte Heartsong OÜ ja Inteser OÜ. Grupi ettevõtted tegelesid peamiselt investeringuga kinnisvarasse ja aktsiatesse ning põllumajandusega.

Sellel aastal konsolideeritud aruanne ei ole koostatud vastavalt nõuetele RPS § 29 p.3.

Juhatus teeb kõik, et leida uued kontaktid/kliendid, et jätkata oma tegevust.

2017. aastal kavatakse jätkata põhitegevust.

Peamised finantssuhtarvud, eurodes

	2016	2015
Müügitulu	13 000	82 785
Puhaskasum	-125 038	93 840
Puhasrentaablus	-962	113
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,21	9,63
ROA, %	-10	7
ROE, %	-25	15

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

o Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

o Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

o ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

o ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 148	33 179	2
Nõuded ja ettemaksed	166 461	78 804	3
Kokku käibevarad	175 609	111 983	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	420 523	456 619	4
Finantsinvesteeringud	3 049	3 049	
Nõuded ja ettemaksed	113 037	347 089	3
Kinnisvarainvesteeringud	584 508	477 004	8
Kokku põhivarad	1 121 117	1 283 761	
Kokku varad	1 296 726	1 395 744	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	140 886	7 485	9
Võlad ja ettemaksed	4 572	4 146	10
Kokku lühiajalised kohustised	145 458	11 631	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	656 679	764 486	9
Kokku pikaajalised kohustised	656 679	764 486	
Kokku kohustised	802 137	776 117	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	99 900	99 900	11
Kohustuslik reservkapital	20 771	20 771	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	498 956	405 116	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 038	93 840	
Kokku omakapital	494 589	619 627	
Kokku kohustised ja omakapital	1 296 726	1 395 744	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	13 000	82 785	
Muud äritulud	0	77 716	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69	-90 583	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 534	-21 538	
Muud ärikulud	-43 444	-16 487	13
Ärikasum (kahjum)	-41 047	31 893	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 556	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-36 095	83 322	
Intressitulud	4 301	3 624	
Intressikulud	-54 614	-25 857	
Muud finantstulud ja -kulud	2 417	3 414	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-125 038	93 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 038	93 840	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Euroimmobiliare (edaspidi ka "emaettevõtte"), tema tütarettevõtted: Mullamäe OÜ.

AS-i Euroimmobiliare 2016. aasta majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti heale raamatupidamistavale, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes, kui ei ole teisiti märgitud. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Aastaaruanne on lühendatud.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulegatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad

Õiglasel väärtusel kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtipaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikul valuutakursil. Börsil noteerimata väärtipaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavalt väärtipaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Euro.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtiv Euroopa Keskpanga valuutakurss. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiaid või osasid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ja kapitaliosaluse meetodil.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi või juhatuse hinnangud. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 300 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 20-25%

Muu inventar 20%

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontserniväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus"

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina. Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud

finantskohustusi kajastatakse nende õiglasest väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist, osaühingu puhul: osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali (osaühingu puhul: osakapitali) suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted. Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt tulumaksumäär on 21/79-ni. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilukkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarve	277	431
Kassa	8 871	32 748
Kokku raha	9 148	33 179

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	122 829	122 829			
Ostjatelt laekumata arved	122 829	122 829			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 078	1 078			
Muud nõuded	113 037			113 037	7
Laenunõuded	77 183			77 183	
Intressinõuded	35 854			35 854	
Ettemaksed	7 122	7 122			
Tulevaste perioodide kulud	98	98			
Muud makstud ettemaksed	7 024	7 024			
Nõue sidusettevõtte osakapitali vähendamiseks	35 432	35 432			
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 498	166 461		113 037	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 824	30 824			
Ostjatelt laekumata arved	30 824	30 824			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 645	2 645			
Muud nõuded	106 800			106 800	7
Laenunõuded	74 229			74 229	
Intressinõuded	32 571			32 571	
Ettemaksed	240 433	433	240 000		
Tulevaste perioodide kulud	433	433			
Muud makstud ettemaksed	240 000		240 000		
Muud nõuded	8 606	8 317	289		
Nõue sidusettevõtte osakapitali vähendamiseks	36 585	36 585			
Kokku nõuded ja ettemaksed	425 893	78 804	240 289	106 800	

Real "Nõue sidusettevõtte osakapitali vähendamiseks" näidatud nõue, mis tekkis firmale Heartsong osakapitali vähendamisega seoses.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	163 615	163 615	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	256 908	293 004	6
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	420 523	456 619	

Sidusettevõtjad kajastatakse kapitaliosalusemeetodil ja tütarettevõtte kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Sellel aastal konsolideeritud aruanne ei ole koostatud vastavalt nõuetele RPS § 29 p.3.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10246088	Osaühing Mullamäe	Eesti	46111	100	100

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10908373	Osaühing Heartsong	Eesti	82991	49	49
11471955	Inteser OÜ	Eesti	69202	49	43

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	üle 5 aasta	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	77 183	77 183			
Pikaajalised laenunõuded	77 183	77 183	5%	EURO	31.12.2025
Intressinõuded	35 854	35 854	5%	EURO	31.12.2025
Kokku muud nõuded	113 037	113 037			
	31.12.2015	üle 5 aasta	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	74 229	74 229			
Pikaajalised laenunõuded	74 229	74 229	5%	EURO	31.12.2025
Intressinõuded	32 571	32 571	5%	EURO	31.12.2025
Kokku muud nõuded	106 800	106 800			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	484 762
Ostud ja parendused	47 526
Müügid	-55 284
31.12.2015	477 004
Ostud ja parendused	354 704
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-27 200
Müügid	-220 000
31.12.2016	584 508

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	205 000	69 000

Kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud real "ostud ja parendused" summas 354 704 euro, see on tehtud ettemaks eest kinnisvarainvesteeringusse.

Esimesel kvartalis 2017. aastal müüdi kinnisvarainvesteering väärtusega 226 800 eurot, müügihind oli 220 000 eurot.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised võlakirjad							
Muud lühiajalised laenud	129 956	129 956			0%	EURO	31.12.2017
Lühiajalised võlakirjad kokku	129 956	129 956					
Pikaajalised laenud							
Hüpoteeklaen OÜ	144 235	10 930		133 305	14%	EURO	25.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	144 235	10 930		133 305			
Pikaajalised võlakirjad							
Muud pikaajalised laenud	523 374			523 374	5%	EURO	31.12.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	523 374			523 374			
Laenukohustised kokku	797 565	140 886		656 679			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Hüpoteeklaen OÜ	149 408	7 485		141 923	14%	EURO	25.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	149 408	7 485		141 923			
Pikaajalised võlakirjad							
Muud pikaajalised laenud	622 563			622 563	5%	EURO	31.12.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	622 563			622 563			
Laenukohustised kokku	771 971	7 485		764 486			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	0	98 000
Kokku	0	98 000

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 505	3 505
Saadud ettemaksed	1 067	1 067
Tulevaste perioodide tulud	1 067	1 067
Kokku võlad ja ettemaksed	4 572	4 572
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 079	3 079
Saadud ettemaksed	1 067	1 067
Tulevaste perioodide tulud	1 067	1 067
Kokku võlad ja ettemaksed	4 146	4 146

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	99 900	99 900
Aktsiate arv (tk)	9 000	9 000
Aktsiate nimiväärtus	11.10	11.10

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	15 000	0
Kahjum bioloogiliste varade õiglase väärtuse muutusest	0	16 474
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	27 200	0
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	11
Eellmise perioodi kulud	1 244	0
Kokku muud ärikulud	43 444	16 487

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad		436 699		382 429
Sidusettevõtjad	148 742		0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		86 675		0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Mullamäe OÜ			52 219	19 741	5%	EURO	31.12.2025
Sidusettevõtjad							
Heartsong OÜ	16 515	14 716			5%	EURO	31.12.2025
Inteser OÜ	638	5			5%	EURO	31.12.2025
Camillus Trading OÜ							
Füüsilised isikud							

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Mullamäe OÜ			59 074	21 393	5%	EURO	31.12.2025
Sidusettevõtjad							
Heartsong OÜ	87 897	10 215			5%	EURO	31.12.2025
Inteser OÜ	6 799	2 619			5%	EURO	31.12.2025
Camillus Trading OÜ			30 247	10 966	5%	EURO	31.12.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Füüsilised isikud			0	396 205	5%	EURO	31.12.2025

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	0	0	1 188
Sidusettevõtjad	0	0	0	1 188
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 500	0	0

2015 aastal AS Euroimmobiliare andis üle osa tütarettevõtte Camillus Trading OÜ eraisikule, ning Camillus Trading OÜ ei ole enam sidusettevõtte.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2017

Euroimmobiliare Aktsiaselts (registrikood: 10221245) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MASSIMO GUERRINI	Management board member	01.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Euroimmobiliare Aktsiaselts aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Euroimmobiliare Aktsiaselts (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Euroimmobiliare Aktsiaselts finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilanssis on 31.12.2016 seisuga kajastatud pikaajalised laenuõuded summas 77 183 eurot, pikaajalised intressinõuded summas 35 854 eurot ning pikaajalised investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse summas 420 523 eurot. Meie poolt läbiviidud auditiprotseduurid ei võimaldanud meil jõuda põhjendatud kindlusele kas nimetatud nõuded ja investeeringud on kajastatud õiglaselt väärtuses või milline nende õiglase väärtus võiks olla. Juhul kui ülalmainitud õiglase väärtus osutuks bilanssilisest madalam täheks see varade ja omakapitali vähendamist 31.12.2016 seisuga ning 2016 kahjumite suurendamist nimetatud väärtuste vahe võrra. See võiks tähendada ka 2016 kasumi/kahjumi tütar- ja sidusettevõtjatelt muutmist.

Sama ebakindlus eksisteerib ettevõtte varade suhtes ka 31.12.2015 seisuga. Meie poolt läbiviidud eelmise auditi auditiprotseduurid ei võimaldanud meil jõuda põhjendatud kindlusele kas 31.12.2015 seisuga kajastatud pikaajalised laenuõuded summas 74 229 eurot, pikaajalised intressinõuded summas 32 571 eurot ning pikaajalised investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse summas 456 619 eurot oli kajastatud õiglaselt väärtuses või milline nende õiglase väärtus võiks olla.

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

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb lühendatud 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 arvamuse alus“ eksisteerib ebakindlus ettevõtte varade kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud 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 lühendatud 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu lühendatud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infot 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglase esitusviisi.

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/
Aleksi Kisseljov
Vandeauditori number 585
Lahendused Pluss KV OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 190
Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317
08.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Euroimmobiliare Aktsiaselts (registrikood: 10221245) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	08.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	498 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-125 038
Kokku	373 918
Jaotamine	
Kokku	373 918

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	13000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217396
Faks	+372 6217395
E-posti aadress	info@aristotel.ee
E-posti aadress	info@euroimmobiliaretallinn.net