

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Schell Kinnisvara OÜ

registrikood: 10223557

tänavanimi, Toom-Kooli tn 2-2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10130

telefon: +372 5227133

e-posti aadress: karin.markson@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Scheli Kinnisvara OÜ alustas oma tegevust 1997. aastal. Põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Scheli Kinnisvara OÜ omanduses on kinnistu asukohaga Suur-Karja 1, Tallinn. 2008. aastal kapitaalremondi läbinud hoone on tänaseks pea täielikult välja renditud.

2017. aastal planeeritakse jätkata olemasoleva kinnisvara välja rentimist ning haldamist.

Ettevõtte on mittepalgaline üheliikmeline juhatuse, töötajad puuduvad.

Scheli Kinnisvara OÜ peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:

	2016	2015
Müügitulu	640 046	687 479
Tulu kasv	-6,8%	9,77%
Puhaskasum	359 353	396 719
Puhasrentaablus	56,14%	57,71%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,59	15,21
ROA	4,42%	4,35%
ROE	7,15%	8,5%

Finantsnäitajate ja -suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2016-müügitulu 2015)/müügitulu 2015 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 668	247 093	2
Finantsinvesteeringud	0	824 187	3
Nõuded ja ettemaksed	19 975	17 619	4
Kokku käibevarad	52 643	1 088 899	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 066 000	8 030 000	6
Kokku põhivarad	8 066 000	8 030 000	
Kokku varad	8 118 643	9 118 899	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	88 756	71 614	9
Kokku lühiajalised kohustised	88 756	71 614	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 819 724	3 873 000	8
Võlad ja ettemaksed	186 197	509 672	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 005 921	4 382 672	
Kokku kohustised	3 094 677	4 454 286	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	639 116	639 116	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 025 497	3 628 778	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	359 353	396 719	
Kokku omakapital	5 023 966	4 664 613	
Kokku kohustised ja omakapital	8 118 643	9 118 899	

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature ML
Donoway Eesti

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	640 046	687 479	12
Muud äritulud	36 000	65	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-115 679	-115 072	14
Mitmesugused tegevuskulud	-23 708	-23 567	15
Muud ärikulud	0	-30 600	17
Ärikasum (kahjum)	536 659	518 305	
Intressikulud	-186 197	-216 710	19
Muud finantstulud ja -kulud	8 891	95 124	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	359 353	396 719	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	359 353	396 719	

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature KU
Donoway Eesti

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	536 659	518 305	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-36 000	30 000	6
Kokku korrigeerimised	-36 000	30 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 356	2 017	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 142	-2 755	9
Kokku rahavood äritegevusest	515 445	547 567	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-450 146	0	3
Laekunud intressid	11 072	12 587	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-439 074	12 587	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-72 008	-829 258	
Makstud intressid	-220 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-292 008	-829 258	
Kokku rahavood	-215 637	-269 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	247 093	514 904	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-215 637	-269 104	
Valuutakursside muutuste mõju	1 212	1 293	18
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 668	247 093	2

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature 
Donoway Eesti



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2014	639 116	3 628 778	4 267 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)		396 719	396 719
31.12.2015	639 116	4 025 497	4 664 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)		359 353	359 353
31.12.2016	639 116	4 384 850	5 023 966

Vt lisa 11.

Initiated for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature 
Donoway Eesti



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Scheli Kinnisvara 2016 aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Scheli Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside 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.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühiajalise ja pikaajalise finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks võlakirjade turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“. Võlakirjad, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Initialed for identification purposes only
Date 29.05.17 Signature ML
Donoway Eesti

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu renditeenuse osutamisest kajastatakse igakuiselt vastavalt kasutusrendi lepingu alusel esitatud arvetele. Teenuse osutamisega kaasnevad kulud kajastatakse samas perioodis teenuse osutamisest saadud tuluga, lähtudes tulude kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt,

vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Scheli Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

1. Omanikke ja nendega seotud ettevõtteid
2. Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldukontod	32 668	247 093
Kokku raha	32 668	247 093

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature MM
Donoway Eesti

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Võlakirjad	Kokku	Lisa nr
31.12.2014	742 943	742 943	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	81 244	81 244	
31.12.2015	824 187	824 187	
Soetamine	450 146	450 146	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 393	-3 393	18
Muud	-1 270 940	-1 270 940	
31.12.2016	0	0	

2016 aastal maksis Scheli Kinnisvara OÜ oma emaettevõtjale Diest Est OÜ tagasi laenu ja laenuintresse võlakirjades järgmiselt: laenu 981 267 eurot ja laenuintresse 289 673 eurot.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 374	17 374	
Ostjatelt laekumata arved	17 374	17 374	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	14	5
Ettemaksed	2 587	2 587	
Tulevaste perioodide kulud	2 537	2 537	
Muud makstud ettemaksed	50	50	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 975	19 975	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 031	15 031	
Ostjatelt laekumata arved	15 031	15 031	
Ettemaksed tarnijatele	2 588	2 588	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 619	17 619	

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature MM
Donoway Eesti

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14	6 253	6 733
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14	6 253	6 733

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	8 060 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-30 000
31.12.2015	8 030 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 000
31.12.2016	8 066 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	528 632	577 092
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-115 679	-115 072

Kasum õiglase väärtuse muutusest summas 36 000 eurot kajastab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat kasumit seisuga 31.12.2016. Vt lisa 13.

Kahjum õiglase väärtuse muutusest summas 30 000 eurot kajastab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat kahjumit seisuga 31.12.2015. Vt lisa 17.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	528 632	577 092	6,12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	444 899	468 125	
1-5 aasta jooksul	1 317 981	1 154 242	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature AM
Donoway Eesti

Kinnisvarainvesteeringud	8 066 000	8 030 000	6
Kokku	8 066 000	8 030 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	2 819 724		2 819 724		5%	EUR	07.03.2019	19
Pikaajalised laenud kokku	2 819 724		2 819 724					
Laenukohustised kokku	2 819 724		2 819 724					

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	3 873 000		3 873 000		5%	EUR	07.03.2019	19
Pikaajalised laenud kokku	3 873 000		3 873 000					
Laenukohustised kokku	3 873 000		3 873 000					

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature 
Donoway Eesti



Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 012	11 012	0	
Maksuvõlad	6 253	6 253	0	5
Muud võlad	186 197	0	186 197	
Intressivõlad	186 197	0	186 197	19
Saadud ettemaksed	71 491	71 491	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	274 953	88 756	186 197	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 496	10 496	0	
Maksuvõlad	6 733	6 733	0	5
Muud võlad	509 672	0	509 672	
Intressivõlad	509 672	0	509 672	19
Saadud ettemaksed	54 385	54 385	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	581 286	71 614	509 672	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 507 880	3 220 398
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	876 970	805 099
Kokku tingimuslikud kohustised	4 384 850	4 025 497

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	639 116	639 116
Osade arv (tk)	1	1

Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2015 ja 31.12.2016 on 639 116 eurot.

Initialed for identification purposes only
 Date 29.05.17 Signature [Signature]
 Donoway Eesti

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	640 046	687 479	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	640 046	687 479	
Kokku müügitulu	640 046	687 479	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
renditulu	528 632	577 092	6,7
haldustulu	111 414	110 387	
Kokku müügitulu	640 046	687 479	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 000	0	6
Muud	0	65	
Kokku muud äritulud	36 000	65	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Energia	38 080	38 683	
Elektrienergia	16 456	15 580	
Soojusenergia	21 624	23 103	
Vesi	13 817	12 714	
Haldusteenus	13 057	13 573	
Maamaks	15 841	15 841	
Valve, valveseadmete hooldus	1 578	3 020	
Lifti hooldus	1 265	1 265	
Prügivedu	1 231	1 020	
Muud	30 810	28 956	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	115 679	115 072	6

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature ML
Donoway Eesti

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Raamatupidamisteenus	10 860	10 860
Konsultatsioonid	4 500	5 049
Juriidilised teenused	1 279	3 006
Kindlustuskulud	3 045	3 046
Muud	4 024	1 606
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 708	23 567

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	30 000	6
Muud	0	600	
Kokku muud ärikulud	0	30 600	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1 212	1 293	
Kasum väärtapaberite ümberhindlusest	0	81 244	
Kahjum väärtapaberite ümberhindlusest	-3 393	0	3
Intressitulu	11 072	12 587	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	8 891	95 124	

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Diest Est OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Initialed for identification purposes only 15

Date 29.05.17 Signature MM
Donoway Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 005 921	4 382 672

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Diest Est OÜ	1 053 276	5%	EUR	07.03.2019

2015	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Diest Est OÜ	829 258	5%	EUR	07.03.2019

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seisuga 31.12.2016 kohustus emaettevõtja ees koosneb laenust 2 819 724 eurot (vt lisa 8) ja intressist 186 197 eurot (vt lisa 9).

Seisuga 31.12.2015 kohustus emaettevõtja ees koosneb laenust 3 873 000 eurot (vt lisa 8) ja intressist 509 672 eurot (vt lisa 9).

Emaettevõtjalt saadud laenult on arvestatud intressi 2016. aastal 186 197 eurot ning 2015. aastal 216 710 eurot.

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature Ku
Donoway Eesti



SCHELI KINNISVARA OÜ
Reg kood 10223557
Toom-Kooli 2-2, 10130 Tallinn, Estonia
Tel +372 52 27 133

Juhatuse liikmete allkirjad 2016 majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Scheli Kinnisvara OÜ 2016.a. majandusaasta aruandes
esitatud andmete õigsust.



Roberta Dini
Juhatuse liige

25.05.2017.a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Scheli Kinnisvara OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud Scheli Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, annab piisava ja asjakohase aluse meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhatus kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus 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

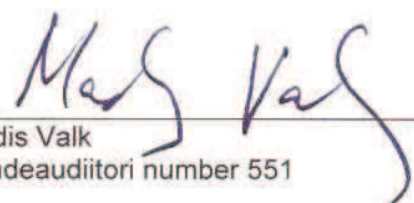
juhatuse kavatses kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.



Madis Valk
Vandeauditiitori number 551

Donoway Eesti OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 256
Jõe 2B, 10151 Tallinn

29. mai 2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 025 497
Aruandeaasta kasum (kahjum)	359 353
Kokku	4 384 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	359 353
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 025 497
Kokku	4 384 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	640046	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Diest EST	10495793		639116 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5227133
E-posti aadress	karin.markson@gmail.com