

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** OÜ Armelinda

**registrikood:** 10311221

**tänavanimi:** Vana-Posti tn

**maja number:** 11

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10146

**telefon:** +372 6220911

**e-posti aadress:** killu@mycityhotel.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud          | 9  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad            | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                   | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed               | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                       | 11 |
| Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                 | 12 |
| Aruande allkirjad                        | 13 |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 14 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne

Armelinda OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. Ettevõtte omanduses on Tallinna vanalinnas, Vana-Posti tänaval asuv kinnistu, mis omandati 1998 aastal toimunud oksjonil. 1999. aastal otsustati, et hoonesse tuleb hotell-kortermaja tüüpi residents. 2001. aastal ehitustööd lõpetati ja sõlmiti pikaajaline rendileping Domina Management AS-iga, mis lõpetati 2010. aasta teisel poolel.

2010. aastal alustas ettevõtte uue rentniku otsimisega. Kuna aga sobiva rendihinnaga huvilisi ei leitud, asutas Armelinda OÜ 2010. aasta augustikuus 100% tütarettevõtte My City Hotel OÜ, eesmärgiga opereerida Vana-Posti 11 asuvat hotelli. Hotellile töötati välja uus visuaalne identiteet ja logo ning hotell avati uue nimega My City Hotel külalistele 15. Novembril, 2010.

2013. aastal taotles My City Hotel OÜ ametlikult 4\* kvalifikatsioonimärgist, mis omistati hotellile septembris.

2015.aasta oktoobris asutas OÜ Armelinda 100% tütarettevõtte OÜ Armelinda Two eesmärgiga soetada Itaalias kinnisvara, milles tegutseb hotell. Tehingut ei toimunud ja 2015.aasta lõpus alustati OÜ Armelinda Two likvideerimist ning 2018.aasta algul kustutati ettevõtte Äriregistrist.

OÜ Armelinda juhatus on alates sügisest 2015 kolme liikmeline. Juhatusel liikmetele maksti 2017.aastal tasu summas 9684 eurot. Töötajaid OÜ-s Armelinda ei ole.

OÜ Armelinda 2017. aasta müügitulu moodustas renditulust 500 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaasta kohta:

|                                      | 2017  | 2016   |
|--------------------------------------|-------|--------|
| Käibe kasv                           | -0,2% | -0,24% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,74  | 0,49   |
| ROA                                  | 1,18% | 0,56%  |
| ROE                                  | 1,67% | 0,78%  |

#### Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $\frac{\text{müügitulu 2017} - \text{müügitulu 2016}}{\text{müügitulu 2016}} \cdot 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}}$
- ROA (%) =  $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmised varad}} \cdot 100$
- ROE (%) =  $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmise omakapital}} \cdot 100$

2018. aastal jätkab OÜ Armelinda rendilepingut tütarettevõttega OÜ My City Hotel, kuid samal ajal jätkatakse ka otsinguid uue rentniku leidmiseks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 515 301          | 598              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 60 020           | 315 600          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>575 321</b>   | <b>316 198</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 2 500            | 2 500            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 8 670 000        | 8 670 000        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 567 837          | 567 837          | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>9 240 337</b> | <b>9 240 337</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 815 658</b> | <b>9 556 535</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 95 000           | 95 000           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 687 219          | 542 762          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>782 219</b>   | <b>637 762</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 100 000        | 2 100 000        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 100 000</b> | <b>2 100 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 882 219</b> | <b>2 737 762</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 550            | 2 550            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 6 815 967        | 6 762 983        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 114 666          | 52 984           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 933 439</b> | <b>6 818 773</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>9 815 658</b> | <b>9 556 535</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 500 000        | 500 829        | 4;10    |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 328         | -6 497         |         |
| Tööjõukulud                                 | -12 879        | -12 879        | 8       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | 0              | -1 800         |         |
| Muud ärikulud                               | -10 907        | -11 082        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>472 886</b> | <b>468 571</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0              | -31 925        | 9       |
| Intressikulud                               | -324 474       | -326 313       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -33 746        | -57 349        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>114 666</b> | <b>52 984</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>114 666</b> | <b>52 984</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Armelinda 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Armelinda aastaaruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

OÜ Armelinda on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest vastavalt RPS § 29 lg.2.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Muud nõuded

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

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud" / "Muud äritulud".

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 192 eurot.

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

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

#### Immateriaalne põhivara

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

Immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 192

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi                    | Kasulik eluiga |
|----------------------------------------|----------------|
| Hooned ja ehitised                     | 50 aastat      |
| Masinad ja seadmed                     | 3-7 aastat     |
| Muu inventar ja IT seadmed             | 2-7 aastat     |
| Tarkvara ja muu immateriaalne põhivara | 3-5 aastat     |

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80

netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide välja-maksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

OÜ Armelinda aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- (c) Punktis (b) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 60 000         | 60 000         | 10      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 20             | 20             | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>60 020</b>  | <b>60 020</b>  |         |
|                                    |                |                |         |
|                                    | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 315 600        | 315 600        | 10      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>315 600</b> | <b>315 600</b> |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |               | 31.12.2016    |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     |            | 89 980        | 6 147         |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 9 160         | 9 160         |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 266           | 266           |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 7             | 7             |
| Ettemaksukonto jääk                           | 20         |               |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>20</b>  | <b>99 413</b> | <b>15 580</b> |



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2015</b>       | 8 670 000 |
| <b>31.12.2016</b>       | 8 670 000 |
| <b>31.12.2017</b>       | 8 670 000 |

|                                                | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 500 000     | 500 829     |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                    |                             | Kokku     |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|
|                     | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |           |
| <b>31.12.2015</b>   |                         |                    |                             |           |
| Soetusmaksumus      | 27 232                  | 27 232             | 1 098 808                   | 1 126 040 |
| Akumuleeritud kulum | -25 732                 | -25 732            | -530 671                    | -556 403  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 500                   | 1 500              | 568 137                     | 569 637   |
|                     |                         |                    |                             |           |
| Amortisatsioonikulu | -1 500                  | -1 500             | -300                        | -1 800    |
|                     |                         |                    |                             |           |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                    |                             |           |
| Soetusmaksumus      | 27 232                  | 27 232             | 1 098 808                   | 1 126 040 |
| Akumuleeritud kulum | -27 232                 | -27 232            | -530 971                    | -558 203  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                  | 567 837                     | 567 837   |
|                     |                         |                    |                             |           |
|                     |                         |                    |                             |           |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                    |                             |           |
| Soetusmaksumus      | 22 986                  | 22 986             | 1 098 808                   | 1 121 794 |
| Akumuleeritud kulum | -22 986                 | -22 986            | -530 971                    | -553 957  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                  | 567 837                     | 567 837   |

2017.aastal kandis OÜ Armelinda maha amortiseerunud põhivarasid summas 4 245 eurot.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapoolet saadud              | 95 000     | 95 000                            |                     |             | 10%          | EUR         | 28.02.2017  | 10      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 95 000     | 95 000                            |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Esitajavõlakirjad                    | 2 100 000  |                                   |                     | 2 100 000   | 15%          | EUR         | 31.12.2025  | 10      |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 2 100 000  |                                   |                     | 2 100 000   |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 2 195 000  | 95 000                            |                     | 2 100 000   |              |             |             |         |

  

|                                      | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Seotud osapoolet saadud laen         | 95 000     | 95 000                            |                     |             | 10%          | EUR         | 28.02.2017  | 10      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 95 000     | 95 000                            |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Esitajavõlakirjad                    | 2 100 000  |                                   |                     | 2 100 000   | 15%          | EUR         | 31.12.2025  | 10      |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 2 100 000  |                                   |                     | 2 100 000   |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 2 195 000  | 95 000                            |                     | 2 100 000   |              |             |             |         |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 120            | 120            |         |
| Maksuvõlad                       | 99 413         | 99 413         | 3       |
| Muud võlad                       | 587 686        | 587 686        |         |
| Intressivõlad                    | 448 586        | 448 586        |         |
| Muud viitvõlad                   | 139 100        | 139 100        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>687 219</b> | <b>687 219</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 120            | 120            |         |
| Maksuvõlad                       | 15 580         | 15 580         | 3       |
| Muud võlad                       | 527 062        | 527 062        |         |
| Intressivõlad                    | 379 112        | 379 112        |         |
| Muud viitvõlad                   | 147 950        | 147 950        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>542 762</b> | <b>542 762</b> |         |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2017          | 2016          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Juhatuse liikmete tasud                              | 9 683         | 9 683         |         |
| Sotsiaalmaks juhatuse liikmete tasudelt              | 3 196         | 3 196         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>12 879</b> | <b>12 879</b> | 10      |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 3             | 3             |         |

## Lisa 9 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

|                                                                      | 2017     | 2016           |
|----------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| <b>Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt</b> | <b>0</b> | <b>-31 925</b> |
| Tütarettevõtte osad (likvideerimisel)                                | 0        | -5 000         |
| Tütarettevõttele (likvideerimisel) antud laenud                      | 0        | -26 925        |
| <b>Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt</b>                       | <b>0</b> | <b>-31 925</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | CIN Stef S.A. |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Luxemburg     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     |            | 2 472 686  |            | 2 369 462  |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 60 000     |            | 315 600    |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 300 000    |            | 300 000    |

| 2016                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                             |              |             |             |
| Stecin S.P.A.                                                                                                                    | 61 293                      | 4,9%         | EUR         | 30.06.2016  |

### Ostud ja müügid

|                 | 2017    | 2016    |
|-----------------|---------|---------|
|                 | Müügid  | Müügid  |
| Tütarettevõtjad | 500 000 | 500 000 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2017   | 2016   |
| Arvestatud tasu                                                               | 12 879 | 12 879 |

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasudena on kajastatud OÜ Armelinda juhatuse liikmete tasud s.h. sotsiaalmaks.

2017.majandusaastal toimusid OÜ Armelinda ja emaettevõtte CIN Stef S.A.vahel järgmised majandustehingud;

- võlakirjade intressi arvestus summas 270 000 €
- võlakirjade intresside tasumine summas 210 000 €
- laenu intresside arvestus summas 9 473 €
- trahv maksmata võlakirjade intressidelt summas 33 750 €

2016.majandusaastal toimusid OÜ Armelinda ja emaettevõtja CIN Stef S.A. vahel järgmised majandustehingud;

- võlakirjade intressi arvestus summas 270 000 €
- võlakirjade intresside tasumine summas 303 000 €
- laenu intresside arvestus summas 9 473 €
- trahv maksmata võlakirjade intressidelt summas 57 350 €

2017.majandusaastal arvestas OÜ Armelinda ja maksis välja juhatuse liikmele võlakirjade intresse summas 45 000 €

2016.majandusaastal arvestas OÜ Armelinda ja maksis välja juhatuse liikmele võlakirjade intresse summas 45 000 €

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

**OÜ Armelinda (registrikood: 10311221) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PIER PAOLO CIMATTI | Juhatuse liige     | 02.07.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Armelinda osanikule:

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Armelinda (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.detsember 2017 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osa „Märkusega arvamuse alus“ punktis 1 kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud ja punktis 2 kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglase ettevõtte finantsseisundi seisuga 31.detsember 2017 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Märkusega arvamuse alus

1. Ettevõtte on valinud kinnisvarainvesteeringu kajastamise arvestuspõhimõtteks õiglase väärtuse meetodi. Ettevõtte bilansi real "Kinnisvarainvesteeringud" on kajastatud kinnisvarainvesteeringut summas 8,67 miljonit eurot. Sama objekti väärtus arvestatuna soetusmaksumus miinus kulum meetodil, juhul kui ettevõtte rakendaks seda arvestusmeetodit, oleks seisuga 31.12.2017. a 5,95 miljonit eurot. Viimases arvutuses on vara lõppväärtuseks hinnatud 2,90 miljonit eurot ja amortiseeritava vara kasulikuks elueaks hinnatud 50 aastat. Auditi käigus ei saanud me piisavalt infot kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele hindamise aluseks oleva hinnangu koostaja kvalifikatsiooni kohta, samuti ei saanud me kindlust selle hinnangu koostamisel kasutatud eelduste paikapidavuses ega hindamisel kasutatud meetodika asjakohasuses. Sellest tulenevalt ei avalda me arvamust eelnimetatud kinnisvarainvesteeringu väärtuse võimaliku korrigeerimise mõju kohta bilansile seisuga 31.12.2017 ja selle kuupäeval lõppenud aruandeperioodi kasumiaruandele juhul kui vara bilansiline väärtus erineb õiglasest väärtusest, mis oleks määratud professionaalse hindaja hinnangu alusel. Samasisulise märkuse esitasime ka 31.12.2016 lõppenud majandusaasta aruandele.

2. Meie hinnangul on ettevõtte seisuga 31.12.2017 bilansis kajastamata kohustusi summas 40,6 tuhat eurot. Kulud samal kuupäeval lõppenud kasumiaruandes on summas 17,1 tuhat eurot alahinnatud ja jaotamata kasum bilansis summas 40,6 tuhat eurot üle hinnatud.

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 ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide 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 märkusega arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond 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 on seoses sellega aru anda järgmisest:

Tegevusaruanne ei võta arvesse meie aruande osa „Märkusega arvamuse alus“ punktis 1 kirjeldatud asjaolu võimalikke mõjusid ja punktis 2 kirjeldatud asjaolu mõjusid.

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 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 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste 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 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 raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada 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.
- me vahetame juhtkonnaga 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/

Madis Valk

Vandeauditori number 551

DNW Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 284

Jõe 2b, 10151 Tallinn

06.juuli 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Armelinda (registrikood: 10311221) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MADIS VALK         | Vandeaudiitor      | 05.07.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 815 967        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 114 666          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 930 633</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 930 633        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 930 633</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 6 815 967        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 114 666          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 930 633</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 930 633        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 930 633</b> |



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 500000          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Stecin S.P.A.  |                                           | Itaalia           | 255 EUR<br>(Lihtomand)       |
| CIN.STEF S.A.  |                                           | Luksemburg        | 2295 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| Telefon         | +372 6220911         |
| E-posti aadress | killu@mycityhotel.ee |