

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ FS Capital Management

registrikood: 10349703

tänava/talu nimi, Järvevana tee 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10132

telefon: +372 6262718

faks: +372 6262719

e-posti aadress: miterassa@miterassa.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Tööjõukulud	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ FS Capital Management põhitegevuseks 2016. majandusaastal oli juhtimis-, raamatupidamis-, personalihaldus- ja turundusteenuste osutamine. Lisaks tegeles ettevõtte investeringutega ning nende haldamisega läbi erinevate tütar- ja sidusettevõtete, investeringutes olulisi muudatusi ei toimunud. Järgneval aruandeaastal keskendutakse jätkuvalt põhitegevusele.

Ettevõtte keskmine töötajate arv 2016. aastal oli 4 (2015: 5) sealhulgas 2 juhatuse liiget ning tasudeks (sotsiaalmaksudeta) maksti majandusaastal kokku 62 613 eurot (2015: 74 746). Juhatuse liikmete palgad moodustasid sellest 23 814 eurot (2015: 21 060). Juhatuse liikmetele soodustusi ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 849	2 334	
Nõuded ja ettemaksed	603 911	610 669	
Nõuded ostjate vastu	31 234	27 288	
Nõuded seotud osapoolte vastu	570 456	579 960	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200	
Ettemaksed	2 021	3 221	
Kokku käibevarad	605 760	613 003	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 302 329	1 068 180	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 302 329	1 054 851	2
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	13 329	
Finantsinvesteeringud	182 693	204 809	
Nõuded ja ettemaksed	80 186	78 886	
Muud nõuded	80 186	78 886	
Materiaalsed põhivarad	34 898	51 272	3
Kokku põhivarad	1 600 106	1 403 147	
Kokku varad	2 205 866	2 016 150	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 466	21 826	
Võlad ja ettemaksed	95 715	101 177	
Võlad tarnijatele	3 099	3 354	
Võlad töövõtjatele	3 873	3 587	
Maksuvõlad	10 073	13 504	
Muud võlad	78 670	80 732	
Kokku lühiajalised kohustised	106 181	123 003	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	339 241	387 675	
Kokku pikaajalised kohustised	339 241	387 675	
Kokku kohustised	445 422	510 678	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 669	7 669	
Kohustuslik reservkapital	2 045	2 045	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 453 758	1 272 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	296 972	223 166	
Kokku omakapital	1 760 444	1 505 472	

Kokku kohustised ja omakapital	2 205 866	2 016 150	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	229 446	243 889	
Muud äritulud	23 082	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-68 646	-68 038	
Tööjõukulud	-83 134	-100 290	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 914	-19 407	3
Muud ärikulud	-23 241	-2	
Ärikasum (kahjum)	64 593	56 152	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	247 478	186 968	2
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-13 330	-12 920	
Intressikulud	-9 454	-19 551	
Muud finantstulud ja -kulud	18 185	23 002	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	307 472	233 651	
Tulumaks	-10 500	-10 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	296 972	223 166	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FS Capital Management 2016. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Võrdlusaastal on ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne algselt koostatud rida-realt konsolideerimise põhimõttel. Konsolideerimiskohustuse puudumisel käesoleva aasta raamatupidamise aastaaruande puhul on võrdlusaasta investeeringud tütarettevõtetesse ümber hinnatud soetusmaksumuse meetodilt kapitaliosaluse meetodile.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ja edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt

laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed: 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed: 3-5 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid 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 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 väljamaksmisega 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

Seotud osapooled on:

- tütarettevõtted;
- sidusettevõtted;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele;
- eelmises punktis 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 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
10964963	Pimeaia Kinnisvara Osaühing	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
11465038	Miterassa OÜ	Eesti	jaekaubandus	100	100
12258652	S-Pro OÜ	Eesti	hulgikaubandus	100	100
2587841-8	S-Professional Oy	Soome	hulgikaubandus	100	100
304058064	S-Professional UAB	Leedu	müügivahendusteenuste pakkumine	100	100
40103952297	S-Professional SIA	Läti	müügivahendusteenuste pakkumine	100	100
11110571	Kõrgepinge Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Pimeaia Kinnisvara OÜ	29 767	-4 771	24 996
Miterassa OÜ	769 093	137 732	906 825
S-Pro OÜ	250 541	113 790	364 331
S-Professional Oy	0	0	0
S-Professional UAB	2 650	398	3 048
S-Professional SIA	2 800	329	3 129
Kõrgepinge Kinnisvara OÜ	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 054 851	247 478	1 302 329

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	68 306	3 833	1 370	73 509	73 509
Akumuleeritud kulum	-19 308	-2 164	-765	-22 237	-22 237
Jääkmaksumus	48 998	1 669	605	51 272	51 272
Amortisatsioonikulu	-11 587	-966	-361	-12 914	-12 914
Müügid	-3 381	0	-79	-3 460	-3 460
31.12.2016					
Soetusmaksumus	62 328	3 833	565	66 726	66 726
Akumuleeritud kulum	-28 298	-3 130	-400	-31 828	-31 828
Jääkmaksumus	34 030	703	165	34 898	34 898

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	
Masinad ja seadmed	8 463	
Transpordivahendid	8 083	
Muud masinad ja seadmed	380	
Kokku	8 463	

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	62 613	74 746
Sotsiaalmaksud	20 802	25 165
Puhkusetasude reserv	-281	204
Muud	0	175
Kokku tööjõukulud	83 134	100 290
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	557 728	391 389	543 446	426 157
Sidusettevõtjad	123 771	0	167 380	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65	1 848	80
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	18 079

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtjad	21 452	26 000	4 138	47 934
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	1 400	0	0	0

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtjad	25 716	9 732	31 876	56 816
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	1 250	0	0	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	1 708	226 980	1 711	239 285
Sidusettevõtjad	0	0	0	455
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	317

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	23 814	21 060

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Juhatuse liikmetele olulisi soodustusi tehtud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

OÜ FS Capital Management (registrikood: 10349703) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS PEENSALU	Juhatuse liige	29.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 453 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)	296 972
Kokku	1 750 730
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 750 730
Kokku	1 750 730

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimiselane nõustamine	70221	138000	60.14%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	48931	21.33%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39877	17.38%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Kraus	37403310276	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)
Rain Pettai	37501040304	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)
Randu Riiberg	37711130215	Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6262718
Faks	+372 6262719
E-posti aadress	raivo@miterassa.ee
E-posti aadress	miterassa@miterassa.ee
Veebilehe aadress	miterassa.ee