

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Sulevimägi

registrikood: 10460799

tänav a nimi, Maarjaheina 20

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10127

telefon: +372 6006685

faks: +372 6006685

e-posti aadress: eve.herman@hotmail.com, virve.kahk@bcacenter.ee

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	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Bioloogilised varad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Laenukohustused	17
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	20
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20
Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

OÜ Sulevimägi tegevusalaks on kinnisvaratehingud ja -haldamine ning ettevõtte investeerib ka vabaturul olevatesse aktsiatesse ja fondiosakutesse. Alates 2014 aastast tegeleb põllumajandusliku tootmisega.

2015.aastal OÜ Sulevimägi tehingud kinnisvaraga ja kinnisvarahaldamise osas võrreldes üldise majanduskeskkonnaga olid stabiilsed ja majandustulemustele mõju ei avaldanud. Ettevõtte äritegevus ei sõltu hooajalisusest ning äritegevusega ei kaasne negatiivseid keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Töötajaid oli 2015. aastal viis.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2015.aastal juhatuse liikme tasusid ei makstud.

2016.aastal jätkab OÜ Sulevimägi kinnisvara haldamisega ja tegeleb põllumajandusliku tootmisega.

Suhtarvud

	01.01.2015-31.12.2015	01.01.2014-31.12.2014
Käibe puhasrentaablus	453,55%	53,66%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,41	4,68
ROA	9,06%	1,24%
ROE	89,70%	7,27%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe puhasrentaablus(%)= puhaskasum(-kahjum)/müügitulu*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%)= puhaskasum(-kahjum)/varad kokku*100
- ROE (%)= puhaskasum(-kahjum)/omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	95 181	111 536	2
Finantsinvesteeringud	138 039	131 261	3
Nõuded ja ettemaksed	146 785	100 896	4
Bioloogilised varad	4 090	2 170	7
Kokku käibevara	384 095	345 863	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	106 268	151 868	8
Finantsinvesteeringud	650 124	650 124	9
Nõuded ja ettemaksed	213 571	234 979	4
Kinnisvarainvesteeringud	262 997	272 967	10
Materiaalne põhivara	1 549 396	790 516	11
Bioloogilised varad	9 820	10 220	7
Kokku põhivara	2 792 176	2 110 674	
Kokku varad	3 176 271	2 456 537	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	706 000	0	13
Võlad ja ettemaksed	240 570	73 934	14
Kokku lühiajalised kohustused	946 570	73 934	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 770 309	1 686 309	13
Võlad ja ettemaksed	138 676	277 066	14
Kokku pikaajalised kohustused	1 908 985	1 963 375	
Kokku kohustused	2 855 555	2 037 309	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 850	385 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	287 671	30 475	
Kokku omakapital	320 716	419 228	
Kokku kohustused ja omakapital	3 176 271	2 456 537	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	63 426	56 794	16
Muud äritulud	7 627	24 531	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 309	-23 174	18
Mitmesugused tegevuskulud	-72 055	-77 834	19
Tööjõukulud	-54 863	-43 469	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-39 928	-44 294	10,11
Muud ärikulud	-180	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-116 282	-107 446	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	18 400	100 913	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	408 982	58 122	21
Intressikulud	-34 362	-32 713	
Muud finantstulud ja -kulud	10 933	11 599	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	287 671	30 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	287 671	30 475	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-116 282	-107 446	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	39 928	44 294	10,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	20	-16 823	7
Muud korrigeerimised	160	-1 600	7
Kokku korrigeerimised	40 108	25 871	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-53 272	-87 393	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-54 341	66 166	
Kokku rahavood äritegevusest	-183 787	-102 802	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-740 614	-491 762	11
Tasutud bioloogilise vara soetamisel	-1 850	-10 790	7
Laekunud bioloogilise vara müügist	150	0	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	32 917	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-50 955	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-80 572	-71 968	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	84 912	70 280	
Antud laenude tagasimaksed	35 606	0	
Laekunud intressid	4 012	2 685	
Laekunud dividendid	461 864	51 211	3,8,9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-236 492	-468 382	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	790 000	870 000	23
Saadud laenude tagasimaksed	0	-200 000	
Makstud dividendid	-386 183	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	403 817	670 000	
Kokku rahavood	-16 462	98 816	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111 536	12 880	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 462	98 816	
Valuutakursside muutuste mõju	107	-160	22
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	95 181	111 536	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	639	385 558	388 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	30 475	30 475
31.12.2014	2 556	639	416 033	419 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	287 671	287 671
Makstud dividendid	0	0	-386 183	-386 183
31.12.2015	2 556	639	317 521	320 716

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sulevimägi 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeperioodil on muudetud informatsiooni esitusviisi seoses finantsinvesteeringutelt teenitud kasumi (kahjumi) kajastamisega vastaval kasumiaruande kirjel. Seoses sellega on andmete võrreldavuse tagamiseks võrdlusperioodi andmetes vähendatud kirje "Muud finantstulud ja -kulud" saldot summas 58 122 eurot, mille tagajärjel muutus esialgne saldo 69 721 eurot saldoks 11 599 eurot. Võrdlusperioodi majandusaasta tulemusele ega muudele põhjaruannete kirjetele vastav muudatus mõju ei avaldanud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke, rahaturufondi osakuid ning katkestata vaid tähtajalisi hoiuseid.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiad ja muid omakapitaaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Omavahelistes tehingutes tekkinud 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 kajastava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real "Sidusettevõtete aktsiad ja osad".

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).

Bioloogilised varad

Bioloogilisi varasid, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglasel väärtusel, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Ülejäänud bioloogilisi varasid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Bioloogilise vara esmasest arvelevõtmisest õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused) ja ka hilisemast õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Müügikulutusteks loetakse näiteks tasud vahendajatele, riigilõivud ja mittetagastatavad maksud. Müügikulutuste hulka ei loeta vara turustamisel

tekkivaid transpordi- ja muid kulutusi, kuid sellised kulutused võetakse arvesse õiglase väärtuse hindamisel.

Vara õiglaseks väärtuseks loetakse aktiivse turu olemasolul tema turuväärtust, so soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada aktiivsel turul vara müümisel või ostja selle ostmisel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena 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. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 4% aastas. Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega vähemalt 640 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 soetusmaksumus 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 tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevat näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10-33
Masinad ja seadmed	5-20

Muud põhivarad	2,5-10
----------------	--------

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. 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 tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustub 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete perioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.01.2015.a. 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on loetud: ainsuosaanikku ja tegevjuhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	1 320	1 320
Arvelduskontod	93 861	110 216
Kokku raha	95 181	111 536

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2013	62 260	60 402	122 662	
Soetamine	44 089	27 879	71 968	
Müük müügihinnas või lunastamine	-47 205	-23 075	-70 280	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	4 358	2 553	6 911	21
31.12.2014	63 502	67 759	131 261	
Kajastatud õiglases väärtuses	63 502	67 759	131 261	
Soetamine	58 422	22 150	80 572	
Müük müügihinnas või lunastamine	-40 203	-44 689	-84 892	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 464	7 634	11 098	21
31.12.2015	85 185	52 854	138 039	
Kajastatud õiglases väärtuses	85 185	52 854	138 039	

Õiglane väärtus baseerub börsinoteeringutel.

Aktsiainvesteeringutelt laekus aruandeperioodil dividende 1 368 eurot (võrdlusperioodil 1 387 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 725	10 725	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 725	10 725	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	132 392	132 392	0	5
Muud nõuded	214 787	1 216	213 571	6
Laenunõuded	127 823	0	127 823	
Intressinõuded	86 964	1 216	85 748	
Ettemaksed	2 452	2 452	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 452	2 452	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	360 356	146 785	213 571	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 746	6 746	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 746	6 746	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	84 647	84 647	0	5
Muud nõuded	243 579	8 600	234 979	6
Laenunõuded	163 429	8 000	155 429	
Intressinõuded	80 150	600	79 550	
Ettemaksed	903	903	0	
Tulevaste perioodide kulud	903	903	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	335 875	100 896	234 979	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	15 182	0	27 069	0
Üksikisiku tulumaks	0	631	0	483
Erisoodustuse tulumaks	0	74	0	75
Sotsiaalmaks	0	1 232	0	1 093
Kohustuslik kogumispension	0	39	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	81	0	89
Ettemaksukonto jääk	117 210		57 578	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	132 392	2 057	84 647	1 760

Vt ka lisa 4.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	127 823	0	127 823	6%	EUR	31.12.2018
Intressinõuded	86 964	1 216	85 748			
Kokku muud nõuded	214 787	1 216	213 571			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	163 429	8 000	155 429	3-7%	EUR	31.12.2015/2018
Intressinõuded	80 150	600	79 550			
Kokku muud nõuded	243 579	8 600	234 979			

Laenulepingu intress makstakse laenuperioodi lõpus, sealhulgas ennetähtaegselt tagastatud laenude intressid.

Lisa 7 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2014	2 170	2 170
Soetused	1 850	1 850
Müügid	-170	-170
Juurdekasvust tingitud väärtuse suurenemine	240	240
31.12.2015	4 090	4 090
Põhivara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2014	10 220	10 220
Muud muutused	-400	-400
31.12.2015	9 820	9 820

Aruandeperioodil müüdud bioloogilise vara müügihind oli 150 eurot, müügist teeniti kahjumit 20 eurot.

Õiglase väärtuse hinnang baseerub aktiivsel turul saadaoleval soodsamal hinnal. Ettevõtte kajastab loomsete varade all veiseid ja lambaid.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11213213	Limentacom OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Limentacom OÜ	151 868	-64 000	18 400	106 268
Kokku	151 868	-64 000	18 400	106 268

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	650 124	650 124
31.12.2014	650 124	650 124
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	650 124	650 124
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	650 124	650 124
31.12.2015	650 124	650 124
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	650 124	650 124

2015.aastal laekus pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt netodividendidena 396 496 eurot (2014.aastal 49 823 eurot).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2014			
Soetusmaksumus	73 392	249 255	322 647
Akumuleeritud kulum	0	-49 680	-49 680
Jääkmaksumus	73 392	199 575	272 967
Amortisatsioonikulu	0	-9 970	-9 970
31.12.2015			
Soetusmaksumus	73 392	249 255	322 647
Akumuleeritud kulum	0	-59 650	-59 650
Jääkmaksumus	73 392	189 605	262 997

	2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 426	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 383	

Vt lisa 12 ja 16.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014								
Soetusmaksumus	96 406	261 269	294 292	294 292	28 201	266 426	266 426	946 594
Akumuleeritud kulum	0	-12 549	-136 404	-136 404	-7 125	0	0	-156 078
Jääkmaksumus	96 406	248 720	157 888	157 888	21 076	266 426	266 426	790 516
Ostud ja parendused	0	0	0	0	47 566	741 272	741 272	788 838
Amortisatsioonikulu	0	-13 288	-11 490	-11 490	-5 180	0	0	-29 958
Ümberklassifitseerimised	0	384 087	0	0	0	-384 087	-384 087	0
31.12.2015								
Soetusmaksumus	96 406	645 356	294 292	294 292	75 767	623 611	623 611	1 735 432
Akumuleeritud kulum	0	-25 837	-147 894	-147 894	-12 305	0	0	-186 036
Jääkmaksumus	96 406	619 519	146 398	146 398	63 462	623 611	623 611	1 549 396

Aruandeperioodil soetatud põhivara eest oli bilansipäeva seisuga tasumata 48 224 eurot.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	63 426	56 794	10,16
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	189 605	199 575	10
Kokku	189 605	199 575	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	11 051	6 750	

Rendile on võetud sõiduauto ja maa. Seotud osapoolelt rendile võetud sõiduauto rendikulud olid aruandeperioodil 10 395 eurot, võrdlusperioodil 6 750 eurot. Vt ka lisa 23.

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	706 000	706 000			3%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	706 000	706 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 770 309	0	0	1 770 309	1%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 770 309	0	0	1 770 309			
Laenukohustused kokku	2 476 309	706 000	0	1 770 309			
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 686 309	0	706 000	980 309	1-3%	EUR	31.12.2016/2024
Pikaajalised laenud kokku	1 686 309	0	706 000	980 309			
Laenukohustused kokku	1 686 309	0	706 000	980 309			

Saadud laenude tagatiseks ei ole panditud ettevõtte varasid.

Aruandeperioodil saadi seotud osapoolelt laenu 790 000 eurot, võrdlusperioodil 870 000 eurot. Bilansipäeva seisuga oli kohustus seotud osapoolle ees summas 1 770 309 eurot, seisuga 31.12.2014 summas 980 309 eurot. Vt lisa 23.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	53 233	53 233	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 982	6 982	0	0	
Maksuvõlad	2 057	2 057	0	0	5
Muud võlad	311 574	172 898	0	138 676	
Intressivõlad	310 247	171 571	0	138 676	
Muud viitvõlad	1 327	1 327	0	0	
Saadud ettemaksed	5 400	5 400	0	0	
Muud saadud ettemaksed	5 400	5 400	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	379 246	240 570	0	138 676	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	61 309	60 128	1 181	0	
Võlad töövõtjatele	5 022	5 022	0	0	
Maksuvõlad	1 760	1 760	0	0	5
Muud võlad	277 134	1 249	150 391	125 494	
Intressivõlad	275 885	0	150 391	125 494	
Muud viitvõlad	1 249	1 249	0	0	
Saadud ettemaksed	5 775	5 775	0	0	
Muud saadud ettemaksed	5 775	5 775	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	351 000	73 934	151 572	125 494	

Intressivõlg 171 571 eurot tasutakse 31.12.2016.a. ja intressivõlg 138 676 eurot tasutakse tähtajaks 31.12.2024.a.

Pikaajaline intressikohustus summas 138 676 eurot (seisuga 31.12.2014 summas 125 494 eurot) on tekkinud seotud osapoole laenult. Vt ka lisa 13 ja 23.

Bilansipäeva seisuga oldi aruandvale isikule võlgu 13 eurot, seisuga 31.12.2014 99 eurot. Vt ka lisa 23.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2015 moodustas 317 521 eurot (31.12.2014 aastal 416 033 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva

seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 254 017 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 63 504 eurot. Seisuga 31.12.2014 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 332 826 eurot, millega oleks kaasnud tulumaksukulu summas 83 207 eurot.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	63 426	56 794	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	63 426	56 794	
Kokku müügitulu	63 426	56 794	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja rent	63 426	56 794	12
Kokku müügitulu	63 426	56 794	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	16 823
Kasum bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest	0	1 600
Muud	7 627	6 108
Kokku muud äritulud	7 627	24 531

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Energia	4 279	5 383
Maarent	656	0
Kulud loomadele	3 029	4 650
Kulud masinatele	5 334	2 856
Muud kulud	7 011	10 285
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 309	23 174

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	3 298	2 864
Lähetuskulud	76	0
Müügiga seotud teenused ja kulud	39 055	52 079
Transpordikulud	25 874	19 038
Muud	3 752	3 853
Kokku mitmesugused tegevuskulud	72 055	77 834

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	39 668	31 808
Sotsiaalmaksud	15 195	11 661
Kokku tööjõukulud	54 863	43 469
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	4

Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	7 634	2 553	3
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	3 484	4 358	3
Dividenditulud	397 864	51 211	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	408 982	58 122	

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	107	-160
Intressitulud	10 826	11 759
Kokku muud finantstulud ja -kulud	10 933	11 599

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13	99
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 908 984	1 105 803

2015	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 395	790 000
2014	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 750	870 000

Real "Kohustused tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad" sisaldavad 31.12.2015 seisuga laenukohustust summas 1 770 309 eurot

(31.12.2014 seisuga 980 309 eurot) ja intressikohustust 138 675 eurot (31.12.2014 seisuga 125 494 eurot).

2015 aastal saadi laenu 790 000 eurot ja arvestati intressikulu 13 182 eurot.

Juhatus liikmele aruandeperioodil arvestatud töötasu kokku oli 4 800 eurot.

Juhatus liikme tasusid ei makstud.

Soodustusi seotud osapooltele ei antud.

Vaata ka lisa 12,13 ja 14.

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäeva seisuga ületasid OÜ Sulevimägi lühiajalised kohustused käibevarasid summas 562 475 eurot. Juhtkonna hinnangul on tegemist ajutise olukorraga, mis on tingitud ühe laenukohustuse tähtaja saabumisest 2016. aastal. Laenuandjas omab OÜ Sulevimägi mittekontrollitavat osalust ning bilansipäeva järgselt on lühiajalise laenukohustuse tähtaega pikendatud kuni 31.12.2020. aastani, mille tagajärjel on ettevõtte likviidsusnäitajad oluliselt paranenud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2016

Osaühing Sulevimägi (registrikood: 10460799) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE HERMAN	Juhatuse liige	05.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Sulevimägi osanikule

Oleme auditeerinud osaühingu Sulevimägi raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu Sulevimägi finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

06.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Sulevimägi (registrikood: 10460799) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	06.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	287 671
Kokku	317 521
Jaotamine	
Kokku	317 521

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63426	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eve Herman	45707100365	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6006685
Faks	+372 6006685
E-posti aadress	virve.kahk@bcacenter.ee
E-posti aadress	eve.herman@hotmail.com