

Sorensen Invest OÜ

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

registrikood: 10502636

tänavanimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10151

telefon: +372 6143322

e-posti aadress: alg@alg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Kapitalirent	16
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustised	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Muud ärikulud	20
Lisa 19 Seotud osapooled	20
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Lisa 25 Majandustegevuse jätkuvus	25
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

TEGEVUSARUANNE

Sorensen Invest OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja kinnisvara ostu-müügitehingute finantseerimine.

Sorensen Invest OÜ koostab konsolideerimisaruande. Kontsernile kuulub peale emaettevõtte Leedus 2006.a. asutatud tütarettevõtte UAB Sorensen Invest, mille põhitegevuseks on samuti kinnisvara arendamine.

2016.-2017.a. aastatel jätkasime oma tegevust Eestis ja Leedus, kuid maailma situatsioon pidurdas müügiprotsessi. 2017.a. kontserni kahjumi, summas 239 (2016: kasum 52) tuhat eurot, peamiseks põhjuseks on arendamiseks kaasatud laenude intressid ja kinnistute amortisatsiooni kulud tütarettevõttel. Emaettevõtte omakapitali positiivsena säilitamiseks oli Sorensen Invest OÜ sunnitud kuni 2014.a. iga aasta suurendama kahjumi katteks reservkapitali suuruseni 1,7 mln eurot. 2015.-2016.a. seda vajadust ei olnud.

Leedu tütarettevõtte UAB Sorensen Invest põhitegevuseks on kinnisvara arendamine Palangas. 2016.-2017.a. kinnisvaraobjektide müüki ei toimunud. 2017.a. kahjum oli 317 tuhat eurot ja tütarettevõtte netovara on negatiivne.

Tulevikukavad:

Kuigi Euroopa võlakriis ei ole tänaseni saanud üheselt mõistetavat lõpplahendust ning makromajanduslik keskkond kõikidel meie sihtturgudel püsib jätkuvalt ebakindel, siis sellele vaatamata peame väljavaadet 2018. aastale, tänu vähenevate finantskulude ning püsiva nõudluse tõttu meie toodetele ja teenustele, paremaks kui viimastel aastatel.

Peamiseks tulevikuplaaniks on suurendada kinnisvara müügimahtu nii Eestis, kui ka Leedus. Ettevõtte planeerib jätkata kinnisvara arendamisega.

Tulud, kulud ja kasum

2017. aastal oli kontserni müügitulu 20 (2016: 22) tuhat eurot. Korterid, mida kontsern on sunnitud välja rentima, kuna neid ei õnnestunud maha müüa, kajastatakse bilansis põhivarana ning üüritulu kajastatakse kasumiaruandes Muu tuluna. Nende korterite realiseerimine kajastatakse kasumiaruandes mitte müügituluna, vaid netotulemuna: kasum või kahjum põhivara müügitulust lahtrites Muud tulud või Muud kulud.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (tuh EUR)	20	22
Käibe kasv/ kahanemine (%)	-9%	-27%
Puhaskasum / -kahjum (tuh EUR)	-239	-
Puhasrentaablus %	-	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9	8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Eduard Kimask
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36	140	2
Nõuded ja ettemaksed	291	60	3
Varud	4 164	1 834	4
Kokku käibevarad	4 491	2 034	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	6	7	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 086	7 322	7
Materiaalsed põhivarad	66	74	8
Kokku põhivarad	7 158	7 403	
Kokku varad	11 649	9 437	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	204	86	11
Võlad ja ettemaksed	274	155	12
Kokku lühiajalised kohustised	478	241	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 202	8 152	11
Võlad ja ettemaksed	4 940	4 776	12
Kokku pikaajalised kohustised	15 142	12 928	
Kokku kohustised	15 620	13 169	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Muud reservid	1 741	1 741	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 476	-5 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-239	52	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-3 971	-3 732	
Kokku omakapital	-3 971	-3 732	
Kokku kohustised ja omakapital	11 649	9 437	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	20	22	13
Muud äritulud	272	556	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16	-16	15
Mitmesugused tegevuskulud	-83	-102	16
Tööjõukulud	-60	-74	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-174	-178	7,8
Muud ärikulud	-1	0	18
Ärikasum (kahjum)	-42	208	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-198	-157	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-239	51	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-239	51	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-239	52	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-42	208	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	174	178	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-108	-358	14,18
Kokku korrigeerimised	66	-180	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-231	217	
Varude muutus	-2 330	-404	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	125	-216	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 412	-375	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-13	-2	8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-121	-2	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	311	1 131	7
Antud laenude tagasimaksed	1	1	
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	180	1 129	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 417	404	
Saadud laenude tagasimaksed	-236	-1 030	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14	-14	9
Makstud intressid	-39	-39	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 128	-679	
Kokku rahavood	-104	75	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	140	65	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-104	75	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36	140	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3	1 741	-5 528	-3 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)			52	52
31.12.2016	3	1 741	-5 476	-3 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-239	-239
31.12.2017	3	1 741	-5 715	-3 971

Emaettevõtte osakapital koosneb neljast osast, nimiväärtusega vastavalt €52, €611, €611 ja €1,326.

Muu reserv moodustati kahjumi katteks osaniku, ALG Liisingu AS, antud laenuga. Muu reservi moodustamine reguleeriti 2011.a. muudetud põhikirjaga. Muu reservkapitali maksimaalne suurus on põhikirja järgi 3 mln eurot. 2016.a.-2017. a. ei olnud vajadust suurendada Muu reservi.

Konsolideeritud omakapital on negatiivne peamiselt tütarettevõtte kahjumi tõttu.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sorensen Invest OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ja tema tütarettevõtte UAB Sorensen Invest (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus. Vastav määrus allkirjastati 21.12.2017 ning sellega kehtestati Eesti finantsaruandluse standard nendele raamatupidamise aruannetele, mis koostatakse 01.01.2017 või hiljem alanud perioodidele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern 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 (vt arvestuspõhimõtet osas N).

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks, ühisettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil Kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu).

Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuk ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenuk), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed". Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Varud

Varudena kontsernis kajastatakse omandatud ja/või arendatud kinnistud müügiks.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutamiskulud ehitamise perioodi kapitaliseeritakse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluku kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse endiselt RTJ 11 kirjeldatud soetusmaksumuse meetodil, sest selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Hindamiseks, kas õiglane väärtus on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav, kaalus juhtkond hindamisega kaasnev rahaline ja

ajaline kulu suhtena selle tulemusena saadavasse kasusse ja leidis, et kasu aruande lugejatele on minimaalne, sest põhiinvestor on seotud osanikega ja on tõenäolisem, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei pruugi olla õigustatud.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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. Kontserni kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-20% aastas. (ehitised - 2%, sisustus - 20%)

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

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

Finantskohustused

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.

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Välismaised tütarettevõtted

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Leedus asuva tütarettevõtte kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib selle riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtib tulumaksumäär 15% (2014: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	29	24
Pank	7	116
Kokku raha	36	140

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25	25	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	25	25	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	233	233	0	0	
Muud nõuded	7	1	6	0	
Laenunõuded	7	1	6	0	6
Ettemaksed	9	9	0	0	
Muud makstud ettemaksed	9	9	0	0	
Loovutatud nõue	18	18	0	0	
Muud nõuded	5	5	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	297	291	6	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	34	34	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11	11	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	14	0	0	
Muud nõuded	8	1	4	3	
Laenunõuded	8	1	4	3	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	67	60	4	3	

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	3 613	1 393
Kinnistud arendamiseks Eestis	1 395	1 393
Kinnistud arendamiseks Leedus	2 218	0
Müügiks ostetud kaubad	543	436
Mööbel ja sisustus Leedus	51	45
Kinnistud Leedus	492	391
Muu inventar Leedus	8	5
Kokku varud	4 164	1 834

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
300541813	UAB Sorensen Invest	Leedu	Kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
UAB Sorensen Invest	3	3
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3	3

Tütarettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara arendamine.

Tütarettevõtte omab Palangas müügiks 24 korteriomandit, mida aktiivse turu puudumise tõttu renditakse välja. Konsolideeritud bilansis on need kinnisasjad kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

2016.-2017.a. omandas tütarettevõtte kinnistud Palangas arendamiseks ja müügiks. Konsolideeritud bilansis on need kinnistud kajastatud varana.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud ematervõtte kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Ematervõtte konsolideerimata bilansis kajastatakse investeering tütarettevõttesse soetusmaksumuse meetodil (lisa 20).

Tütarettevõtte 2017.a. kahjum oli 317 (2016: 254) tuh eurot. Põhjuseks on amortisatsiooni- ja intressikulud.

Vastavalt standardile RTJ 11 juhul, kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini (Lisa 22).

Lisa 6 Muud nõuded

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	7	1	6	0	12%	EUR	2022.a.	3
Kokku muud nõuded	7	1	6	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	8	1	4	3	12%	EUR	2022.a.	3
Kokku muud nõuded	8	1	4	3				

Kõik nõuded on tagatud klientide kasutusesse antud varaga.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	9 187	9 187
Akumuleeritud kulum	-936	-936
Jääkmaksumus	8 251	8 251
Ostud ja parendused	2	2
Müügid	-773	-773
Amortisatsioonikulu	-158	-158
31.12.2016		
Soetusmaksumus	8 295	8 295
Akumuleeritud kulum	-973	-973
Jääkmaksumus	7 322	7 322
Ostud ja parendused	121	121
Müügid	-203	-203
Amortisatsioonikulu	-154	-154
31.12.2017		
Soetusmaksumus	8 172	8 172
Akumuleeritud kulum	-1 086	-1 086
Jääkmaksumus	7 086	7 086

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	162	190
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16	16
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	311	1 131

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud Eestis Harjumaal ja Tallinnas ning Leedus Palangas asuvad korterelamud ja pinnad koos sisustusega, mis on ehitatud müügiks ja ajutiselt osaliselt välja renditud.

Konsolideerimisel liidetakse soetusmaksumusele kuni 2010.a. kapitaliseeritud intressid summas 1,2 mln eurot selleks, et garanteerida ühtlast kajastamisprintsiipi: ematettevõtte kapitaliseeris ehitamise perioodi jooksul laenuintresse, Leedus seda ei ole lubatud ja tütarettevõtte

kajastas oma jooksvas aruandluses intresse kuluna.

2017.a. kinnisvarainvesteeringud kajastatakse endiselt soetusmaksumuse meetodil, sest juhatuse hinnangul selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata. Põhjuseks on suur kinnisvarainvesteeringu objektide arv, mille arendamine ja müük toimub tulevikus.

Seisuga 31.12.2017 olid emaeetevõtte kinnisvarainvesteeringu objektid koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 7 417 (2016: 7 417) tuhat eurot. Hüpoteegid seati lühi- ja pikaajaliste laenude tagatiseks. Laenude jääk on 613 (2016: 833) tuhat eurot (Lisa 11). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringu objektide bilansiline väärtus oli 31.12.2017 seisuga 830 (2016: 1 054) tuhat eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	112	112	112
Akumuleeritud kulum	-20	-20	-20
Jääkmaksumus	92	92	92
Ostud ja parendused	2	2	2
Amortisatsioonikulu	-20	-20	-20
31.12.2016			
Soetusmaksumus	113	113	113
Akumuleeritud kulum	-39	-39	-39
Jääkmaksumus	74	74	74
Ostud ja parendused	13	13	13
Amortisatsioonikulu	-20	-20	-20
Müügid	-1	-1	-1
31.12.2017			
Soetusmaksumus	123	123	123
Akumuleeritud kulum	-57	-57	-57
Jääkmaksumus	66	66	66

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Masinad ja seadmed	1	0
Transpordi- vahendid	1	0
Kokku	1	0

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud ema- ja tütarettevõtete transpordivahendid.

Emaettevõtte soetas transpordivahendid liisinguga edasi väljarentimiseks.

Lisa 9 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustused	41	29	12	0	6 kuu euribor + 2,99%	EUR	2018.a.-2020.a.
Kapitalirendikohustised kokku	41	29	12	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustused	55	14	41	0	6 kuu euribor + 2,99%	EUR	2020.a.
Kapitalirendikohustised kokku	55	14	41	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	51	71
Kokku	51	71

Sorensen Invest OÜ võttis rendile transpordivahendid edasi väljarentimiseks kliendile.

Rendilepingu klassifitseerimine kapitali- või kasutusrendiks, sõltuvalt tehingu sisust, mitte lepingu juriidilisest vormist. Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks (RTJ 9).

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	181	210
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 086	7 322
Masinad ja seadmed	51	71

Kokku	7 137	7 393
--------------	--------------	--------------

Kasutusrendile on antud korteriomandid ja transpordivahendid.

Lisa 11 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	613	108	505	0	2,6%-3,1%	EUR	2018.a.-2019.a.
Laenud seotud isikute poolt	1 028	67	961	0	5%	EUR	2020.a.
Laen osaniku poolt	7 747	0	7 747	0	1,65%	EUR	2021.a.
Muud laenud	977	0	977	0	5%	EUR	2022.a.
Pikaajalised laenud kokku	10 365	175	10 190	0			
Kapitalirendikohustised kokku	41	29	12	0			
Laenukohustised kokku	10 406	204	10 202	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	833	5	828	0	2,6%-3,1%	EUR	2018.a.
Laen seotud isikute poolt	150	67	83	0	5%	EUR	2017.a.-2020.a.
Laen osaniku poolt	7 101	0	7 101	0	1,65%	EUR	2018.a.
Muud laenud	99	0	99	0	4%	EUR	2020.a.
Pikaajalised laenud kokku	8 183	72	8 111	0			
Kapitalirendikohustised kokku	55	14	41	0			
Laenukohustised kokku	8 238	86	8 152	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	830	1 054
Masinaid ja seadmeid	51	71
Kokku	881	1 125

Seisuga 31.12.2017 olid emattevõtte kinnisvarainvesteeringu objektid koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 7 417 (2016: 7 417) tuhat eurot. Hüpoteegid seati lühi- pikaajaliste pangalaenude tagatiseks. Pangalaenude jääk on 613 (2016: 833) tuhat eurot. Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringu objektide bilansiline väärtus oli 31.12.2017 seisuga 830 (2016: 1 054) tuhat eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	150	150	0	
Võlad töövõtjatele	11	11	0	
Maksuvõlad	4	4	0	
Muud võlad	4 211	21	4 190	
Intressivõlad	4 211	21	4 190	
Saadud ettemaksed	56	56	0	
Tulevaste perioodide tulud	56	56	0	
kohustus nõde loovutamise alusel	18	18	0	
Finantsabi osanike poolt	14	14	0	
Võlad osanikule koostöölepingute alusel	750	0	750	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 214	274	4 940	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9	9	0	0
Võlad töövõtjatele	9	9	0	0
Maksuvõlad	23	23	0	0
Muud võlad	4 078	4	4 074	0
Intressivõlad	4 078	4	4 074	0
Saadud ettemaksed	48	48	0	0
Tulevaste perioodide tulud	48	48	0	0
Võlad osanikule koostöölepingute alusel	750	48	702	0
Finantsabi osanike poolt	14	14	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 931	155	4 776	0

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20	20
Leedu	0	2
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20	22
Kokku müügitulu	20	22
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärikonsultatsioonid	0	2
Transpordivahendite renditulu	20	20
Kokku müügitulu	20	22

Transpordivahendite renditulu kajastati emaettevõtte müügituluna.

Korterid, mida kontsern on sunnitud välja rentima, kuna neid ei õnnestunud maha müüa, kajastatakse bilansis põhivarana. Nende realiseerimine kajastatakse kasumiaruandes netotulemuna (kasum / kahjum põhivara müügist) ridades Muud äritulud ja Muud ärikulud.

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	109	358	
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	1	
Rendi- ja üüritulu	162	190	7
Kindlustushüvitised	0	7	
Kokku muud äritulud	272	556	

Korterid, mida kontsern on sunnitud välja rentima, kuna neid ei õnnestunud maha müüa, kajastatakse bilansis põhivarana. Nende realiseerimine kajastatakse kasumiaruandes netotulemuna (kasum / kahjum põhivara müügist) lahtrites Muud äritulud ja Muud ärikulud.

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kinnisvara haldiskulud	16	16	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16	16	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Maarent	13	12
Lähetuskulud	0	3
Riiklikud ja kohalikud maksud	1	19
Kindlustus	6	3
Reklaam	6	8
Administratiivkulud ematettevõttes	14	15
Administratiivkulud tütarettevõttes	7	10
Remondi- ja kommunaalkulud	36	32
Kokku mitmesugused tegevuskulud	83	102

Lisa 17 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	44	61
Sotsiaalmaksud	15	11
puhkuse kompensatsioon	1	2
Kokku tööjõukulud	60	74
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	1	0
Kokku muud ärikulud	1	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	21	13 759	14	12 100

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Pikaajalised laenud	0	0	1 539	16	1,65%-5%	EUR	2020.a.-2025.a.

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad							
Pikaajalised laenud	0	0	304	218	1,65% - 5%	EUR	2020.a.

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	8	27	16	24
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11	0	11	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	11	11

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad äriühingu koostatud bilanssi ja kasumiaruannet.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss (tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	32	110
Nõuded ja ettemaksed	29	35
Varud	1 395	1 393
Kokku käibevarad	1 456	1 538
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3	3
Nõuded ja ettemaksed	10 952	10 148
Kinnisvarainvesteeringud	1 139	1 251
Materiaalsed põhivarad	64	71
Kokku põhivarad	12 158	11 473
Kokku varad	13 614	13 011
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	642	19
Võlad ja ettemaksed	68	70
Kokku lühiajalised kohustised	710	89
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	7 557	7 781
Võlad ja ettemaksed	4 905	4 776
Kokku pikaajalised kohustised	12 462	12 557
Kokku kohustised	13 172	12 646
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Muud reservid	1 741	1 741
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 379	-1 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77	306
Kokku omakapital	442	365
Kokku kohustised ja omakapital	13 614	13 011

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	50	52
Muud äritulud	172	440
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15	-13
Mitmesugused tegevuskulud	-24	-49
Tööjõukulud	-47	-46
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-47	-50
Kokku ärikasum (-kahjum)	89	334
Intressitulud	125	122
Intressikulud	-137	-150
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77	306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77	306

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	89	334
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	47	50
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-109	-358
Kokku korrigeerimised	-62	-308
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24	186
Varude muutus	-2	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	-219
Kokku rahavood äritegevusest	1	-7
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-12	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-118	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	311	1 131
Antud laenud	-651	0
Antud laenude tagasimaksed	1	1
Laekunud intressid	1	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-468	1 133
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	661	32
Saadud laenude tagasimaksed	-237	-1 029
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14	-14
Makstud intressid	-21	-35
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	389	-1 046
Kokku rahavood	-78	80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	110	30
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-78	80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32	110

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3	1 741	-1 685	59
Aruandeaasta kasum (kahjum)			306	306
31.12.2016	3	1 741	-1 379	365
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-3	-3
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	3	1 741	-1 382	362
Aruandeaasta kasum (kahjum)			77	77
31.12.2017	3	1 741	-1 302	442
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-3	-3
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	3	1 741	-1 305	439

Emaettevõtte osakapital koosneb neljast osast nimiväärtusega, vastavalt €52, €611, €611 ja €1326.

Muu reserv moodustati kahjumi katteks osaniku, ALG Liisingu AS, antud laenuga. Muu reservi moodustamine reguleeriti 2011.a. muudetud põhikirjaga.

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest äriühing võib teha omanikele väljamakseid. Vastavalt Raamatupidamise seadusele äriühingust raamatupidamiskohustuslane, kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne äriühingu konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud tema bilansis kajastatud valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil.

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvutamiseks lähtuti RTJ 11 nõuetest. Vastavalt RTJ 11 juhul, kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini (investeering tütarettevõttesse).

Lisa 25 Majandustegevuse jätkuvus

Majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes äriühingu tegevuse jätkamisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita käibekapitali suurus äriühingule 2018.a.. majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab äriühing katta kõik lühiajalised kohustused.

Investoriga sõlmitud kokkuleppe kohaselt on investor valmis majandusraskuste korral äriühingut viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Äriühingu juhtkonnal ei ole olulist kahtlust ettevõtte võimelisuses jätkata jätkuvalt tegutsevana ning seetõttu on äriühing võimeline normaalse äritegevuse käigus realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.08.2018

OÜ Sorensen Invest (registrikood: 10502636) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	22.08.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sorensen Invest osanikele

Vastupidine aramus

Oleme auditeerinud OÜ Sorensen Invest (ettevõtte) raamatupidamise konsolideeritud aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, tulenevalt meie aruande osas „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu märkimisväärsusest, ei kajasta kaasnev raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Vastupidise arvamuse alus

Ettevõtte omakapital on negatiivne. Meie hinnangul ei ole tagatud ettevõtte jätkuvus ja seega ei ole põhjendatud ettevõtte aastaaruande koostamine lähtuvalt jätkuvuse printsiibist.

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 ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie vastupidisele arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie aramus 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.

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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeauditori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Auditiorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

22.08.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Sorensen Invest (registrikood: 10502636) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	22.08.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-239
Kokku	-5 715
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-5 715
Kokku	-5 715

Majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes äriühingu tegevuse jätkamisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita käibekapitali suurus äriühingule 2018.a. majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab äriühing katta kõik lühiajalised kohustused.

Emafirma kapital on positiivne.

Investoriga sõlmitud kokkuleppe kohaselt on investor valmis majandusraskuste korral äriühingut viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Äriühingu juhtkonnal ei ole olulist kahtlust ettevõtte võimelisuses jätkata jätkuvalt tegutsevana ning seetõttu on äriühing võimeline normaalse äritegevuse käigus realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	30000	60.00%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	20000	40.00%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrei Tšernõšev	36710010319	Eesti	611 EUR (Lihtomand)
Eduard Kimask	37212210241	Eesti	611 EUR (Lihtomand)
Igor Izraeljan	35704170250	Eesti	1326 EUR (Lihtomand)
ALG Liisingu Aktsiaselts	10308153	Eesti	52 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6143322
Faks	+372 6143323
E-posti aadress	alg@alg.ee