

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Osaühing Smet

**registrikood:** 10504532

**tänavatalu nimi,** Lepatriinu tn 6  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 12917

**telefon:** +372 6588624, +372 56474674

**faks:** +372 6588625

**e-posti aadress:** sergey.krainik@mail.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 5 Tööjõukulud                      | 9  |
| Lisa 6 Seotud osapooled                 | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## Tegevusaruanne

### Tegevusaruanne

Smet OÜ põhitegevusaladeks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

### Bilanss, tulud, kulud ja kasum

2017.aastal OÜ Smet bilansimaht moodustas 347 970 euron. OÜ Smet omakapitali kasvas 2016. aastal 13 331 euro võrra ja ulatus 2016. aasta lõpu seisuga 64 336 euron.

OÜ Smet 2017 a.majandusaasta kahjum 9 939 euro, võrreldaval perioodil oli kajastatud kasum 13 331euro.  
2017. aastal etevõttel oli 1 töötaja. 2017. majandusaastal tegev ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Smet jätkab järgmisel aastal oma majandustegevust, loodetakse suurendada sissetulekuid kinnisvara müügi arvel ning laiendada oma turuosa.

Sergey Kraynik  
Juhatuse liige

30.07.2018.a.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 9              | 15             |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 6              |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>9</b>       | <b>21</b>      |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 880          | 3 336          |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 345 555        | 345 555        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 526            | 789            |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>347 961</b> | <b>349 680</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>347 970</b> | <b>349 701</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 40 538         | 46 848         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>40 538</b>  | <b>46 848</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 250 224        | 235 706        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>250 224</b> | <b>235 706</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>290 762</b> | <b>282 554</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Muud reservid                                | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 64 335         | 51 004         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 939         | 13 331         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>57 208</b>  | <b>67 147</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>347 970</b> | <b>349 701</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 38 094        | 48 205        |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>38 094</b> | <b>48 205</b> |
| Üldhalduskulud                              | -23 633       | -15 637       |
| Muud ärikulud                               | 0             | -10 874       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>14 461</b> | <b>21 694</b> |
| Intressikulud                               | -13 150       | -8 363        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -11 250       | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-9 939</b> | <b>13 331</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-9 939</b> | <b>13 331</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Smet 2017.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Võrreldavus

Finantsaruanded on koostatud lähtudes järjepidevuse ja võrreldavuse printsiibist.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

(a) raha;

(b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

(a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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

Nõuded

Ostjatelt laekumata arved ja muud nõuded on bilansis hinnatud, lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Ostjate tasumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud 180 päeva, on kantud kuludesse. Allahindlus kajastatakse bilansis real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 euro ja mille eeldav kasulik tööiga ületab ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra. Põhivarade parendused kuuluvad kapitaliseerimisele, kui seoses nende töödega viiakse konkreetse vara omadused kvalitatiivselt uuele tasemele või on tõestatud, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Muud põhivarale tehtud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse perioodikuludena.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale konkreetsele põhivaraobjektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Vara, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro või kasutusiga on sõltumata maksumusest vähem kui üks aasta, kajastatakse kuni kasutusele väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kuludesse. Soetatud väheväärtusliku vara soetuskuludid käsitletakse perioodikuludena. Kuludesse kantud

väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

#### Kapitali- ja kasutusrendid

##### Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendi korras soetatud põhivara kajastab bilansis põhivara koosseisus ja sellelt arvestatakse kulumit. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendina kajastatakse renditehingud, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kapitalirendiga seotud intressikulud kajastatakse kasumiaruandes real intressikulud.

Kõik ülejäänud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

#### Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

#### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kadumeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

#### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad kõik olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse maa ja ehitisi.

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub igaaastasel hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muudes ärituludes /-ärikuludes.

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |              |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     |            | 300        | 0          | 663          |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 84         | 0          | 65           |
| Erisoodustuse tulumaks                        |            |            | 0          | 20           |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 231        | 0          | 311          |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 18         | 0          | 17           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 16         | 0          | 15           |
| Intress                                       |            |            | 0          | 1            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 1          |            | 6          |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1</b>   | <b>649</b> | <b>6</b>   | <b>1 092</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2015</b>       | 345 555 |
| <b>31.12.2016</b>       | 345 555 |
| <b>31.12.2017</b>       | 345 555 |

|                                                | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 38 094      | 48 205      |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 250 224    | 0                                | 250 224             |             | 5%           | EUR         | 2019        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 250 224    |                                  | 250 224             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 250 224    |                                  | 250 224             |             |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 235 706    | 0                                | 235 706             | 0           | 5%           | EUR         | 2019        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 235 706    | 0                                | 235 706             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 235 706    | 0                                | 235 706             | 0           |              |             |             |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 8 244         | 7 361         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 452         | 3 206         |
| Pensionikulu                                   | 222           | 191           |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>11 918</b> | <b>10 758</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 1 880      | 0          | 0          | 8 904      |
| Siest OÜ                                                                                                                                                | 0          | 40 538     | 0          | 45 368     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

**Osaühing Smet (registrikood: 10504532) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SERGEY KRAYNIK     | Juhatuse liige     | 08.07.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 64 335        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 939        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>54 396</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>54 396</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 38094           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Sergey Kraynik | 35604270297                               |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 6588624           |
| Faks            | +372 6588625           |
| Mobiiltelefon   | +372 56474674          |
| E-posti aadress | sergey.krainik@mail.ee |