

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osühing Elukool

registrikood: 10717354

tänava/talu nimi, Aia 3/Vana-Viru 10
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 13 Osakapital	18
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	19
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 18 Tööjõukulud	20
Lisa 19 Intressikulud	20
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 21 Seotud osapooled	21
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

OÜ Elukool kontserni moodustavad emaettevõtte OÜ Elukool, tütarettevõtted Väike Projekt OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Handling OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt OÜ tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ, millede põhitegevusaladeks on kinnisvara haldus ja arendus.

2016.aastal oli kontserni konsolideeritud müügitulu 1 471 705 (2015.a. 1 455 527) eurot, kontserni puhaskasumiks kujunes aruandeaastal 786 493 (2015.a. 577 175) eurot.

Kontserni töötajate arv aruandeaastal oli 10 (2015.a. 10) ja palgakulu koos kaasnevate sotsiaalmaksudega 92 923 (2015.a. 84 635) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Puhasrentaablus (%)	53,44	39,65
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,08	0,17
ROA (%)	4,28	3,17
ROE (%)	8,21	6,29

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- a. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- b. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- c. ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- d. ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	379 713	513 743	2
Nõuded ja ettemaksed	69 146	65 972	3
Kokku käibevarad	448 859	579 715	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	17 905 000	17 625 000	6
Materiaalsed põhivarad	37 250	30 272	7
Kokku põhivarad	17 942 250	17 655 272	
Kokku varad	18 391 109	18 234 987	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 902 604	2 776 906	10
Võlad ja ettemaksed	779 504	724 021	11
Kokku lühiajalised kohustised	5 682 108	3 500 927	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 126 436	5 552 988	10
Kokku pikaajalised kohustised	3 126 436	5 552 988	
Kokku kohustised	8 808 544	9 053 915	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 793 260	8 601 085	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	786 493	577 175	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 582 565	9 181 072	
Kokku omakapital	9 582 565	9 181 072	
Kokku kohustised ja omakapital	18 391 109	18 234 987	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 471 705	1 455 527	14
Muud äritulud	285 917	95 767	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-491 864	-492 397	16
Mitmesugused tegevuskulud	-84 387	-84 661	17
Tööjõukulud	-92 923	-84 635	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 185	-8 218	7
Muud ärikulud	-4 639	-57	
Ärikasum (kahjum)	1 075 624	881 326	
Intressikulud	-184 429	-208 310	19
Muud finantstulud ja -kulud	298	409	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	891 493	673 425	
Tulumaks	-105 000	-96 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	786 493	577 175	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	786 493	577 175	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 075 624	881 326	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 185	8 218	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	180	-1 185	
Muud korrigeerimised	-275 075	-90 000	6,7
Kokku korrigeerimised	-266 710	-82 967	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 174	10 375	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 655	-1 860	
Laekunud intressid	298	409	20
Makstud intressid	-184 886	-209 788	
Makstud ettevõtte tulumaks	-83 174	-71 255	
Kokku rahavood äritegevusest	532 323	526 240	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-20 268	-10 936	7
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	466	9 000	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 802	-1 936	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-297 266	-230 332	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 589	-3 240	
Makstud dividendid	-345 696	-314 104	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-646 551	-547 676	
Kokku rahavood	-134 030	-23 372	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	513 743	537 115	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-134 030	-23 372	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	379 713	513 743	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	8 986 085	8 988 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)			577 175	577 175
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2015	2 556	256	9 178 260	9 181 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)			786 493	786 493
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2016	2 556	256	9 579 753	9 582 565

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Elukool OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016. a. rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused, käesolev majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes keskmise suurusega konsolideerimisgrupi aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Elukool ning tema tütarettevõtete Väike Projekt OÜ, Handling OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kapitaliosaluses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerimiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatisd	25 aastat
Tootmiseseadmed	10 aastat
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	8 aastat

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Elukool OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tüarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis.

Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalistatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	721	325
Arvelduskontod	378 992	513 418
Kokku raha	379 713	513 743

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	67 326	67 326	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	712	712	4
Muud nõuded	67	67	
Viitlaekumised	67	67	
Ettemaksed	1 041	1 041	
Tulevaste perioodide kulud	1 041	1 041	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 146	69 146	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	64 474	64 474	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	515	515	4
Muud nõuded	79	79	
Viitlaekumised	79	79	
Ettemaksed	904	904	
Tulevaste perioodide kulud	904	904	
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 972	65 972	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	289 417	0	269 592
Käibemaks	712	17 894	515	15 884
Üksikisiku tulumaks	0	2 143	0	1 663
Erisoodustuse tulumaks	0	183	0	124
Sotsiaalmaks	0	4 421	0	3 531
Kohustuslik kogumispension	0	230	0	172
Töötuskindlustusmaksed	0	285	0	216
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	712	314 573	515	291 182

Lisa 3, 11.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11414979	Rannavärava Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11338311	Väike Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10990372	Handling OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11169630	Roncor Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Rannavärava Projekt OÜ	11 920 799	0	734 013	12 654 812
Väike Projekt OÜ	0	0	0	0
Handling OÜ	726 608	-35 000	89 626	781 234
Roncor Investments OÜ	74 165	0	1 646	75 811
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 721 572	-35 000	825 285	13 511 857

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	17 535 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2015	17 625 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	280 000
31.12.2016	17 905 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 035 338	1 019 599
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-117 551	-202 288

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2016.aasta hinnangus lähtutud iga objekti puhul võimalikust objektiivsest hinnangust. Seetõttu on kasutatud nii võrdlusmeetodi ja jäägimeetodi tulemuste kombineeritud kaalutud keskmist hinda, kui ka tulumeetodit. Kombineeritud kaalutud keskmise hinna leidmisel on arvestatud võrdlusmeetodi osakaaluks 40 % ja jäägimeetodi osakaaluks 60%. Seda põhjusel, et kuna võimalikult sarnaste hoonestamata kinnistutega on tehinguid olnud pigem vähe ning antud turusituatsioonis on ehitusõiguse väärtus suhteliselt suures ulatuses varieeruv.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte; potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste

varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Jäägimeetodil vaadeldakse kinnistu väärtust lähtuvalt selle arenduspotentsiaalst kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, et ajaldada hoone ehituseks tehtavad kulutused ja potentsiaalne renditulu üüritavatelt pindadelt.

Tulupõhine käsitus põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskontomäära 10-11,5%, tulude periodiseerimise pikkuseks on arvestatud 5 aastat, tulude kasvuks 2,0-3,5% ning kulude kasvuks 2,0-2,5%, pindade vakantsuseks 3-5% ning kapitalisatsioonimääraks 7-7,5%.

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud ei sisalda edasimüüdud kommunaalteenuste kulusid.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	0	54 642	54 642	155 426	210 068
Akumuleeritud kulum	0	-49 955	-49 955	-124 744	-174 699
Jääkmaksumus	0	4 687	4 687	30 682	35 369
Ostud ja parendused	2 857	5 332	8 189	2 747	10 936
Muud ostud ja parendused	2 857	5 332	8 189	2 747	10 936
Amortisatsioonikulu	-1 751	-899	-2 650	-5 568	-8 218
Müügid				-7 815	-7 815
31.12.2015					
Soetusmaksumus	2 857	59 974	62 831	150 358	213 189
Akumuleeritud kulum	-1 751	-50 854	-52 605	-130 312	-182 917
Jääkmaksumus	1 106	9 120	10 226	20 046	30 272
Ostud ja parendused	833	2 187	3 020	17 248	20 268
Muud ostud ja parendused	833	2 187	3 020	17 248	20 268
Amortisatsioonikulu	-1 769	-630	-2 399	-5 786	-8 185
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-5 089	-5 089	0	-5 089
Müügid	0	-646	-646	0	-646
Muud muutused		630	630		630
31.12.2016					
Soetusmaksumus	3 690	56 426	60 116	167 606	227 722
Akumuleeritud kulum	-3 520	-50 854	-54 374	-136 098	-190 472
Jääkmaksumus	170	5 572	5 742	31 508	37 250

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2016	2015
Muud materiaalsed põhivarad	466	9 000
Kokku	466	9 000

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendi korras soetatud põhivara	5 477	5 477	0	9,9%	EUR	2017	10
Kapitalirendikohustised kokku	5 477	5 477	0				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendi korras soetatud põhivara	9 066	3 589	5 477	9,9%	EUR	2017	10
Kapitalirendikohustised kokku	9 066	3 589	5 477				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud materiaalsed põhivarad	8 579	13 084
Kokku	8 579	13 084

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	10 019	9 829
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	10 217	10 019
1-5 aasta jooksul	23 924	34 141

Kasutusrendikulu moodustab auto kasutusrent.

2013.aastal sõlmiti kasutusrendi leping SEB Liising AS-ga kestvusega 5 aastat.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Bank DNB Nord AS	4 752 791	4 752 791			2,5%+ 6 kuu	EUR	30.09.2017	
Lühiajalised laenud kokku	4 752 791	4 752 791						
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	2 476 129	101 760	2 374 369		1,65%+ 6 kuu Euribor	EUR	25.08.2019	
SEB Pank AS	794 643	42 576	752 067		1,95%+ 6	EUR	30.04.2018	
Pikaajalised laenud kokku	3 270 772	144 336	3 126 436					
Kapitalirendikohustised kokku	5 477	5 477	0					8
Laenukohustised kokku	8 029 040	4 902 604	3 126 436					
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
SEB Pank AS	2 586 368	2 586 368			1,8% + 6	EUR	25.08.2016	
Lühiajalised laenud kokku	2 586 368	2 586 368						
Pikaajalised laenud								
Bank DNB Nord AS	4 897 241	144 373	4 752 868		2,5%+ 6 kuu	EUR	30.09.2017	
SEB Pank AS	837 219	42 576	794 643		1,95%+ 6	EUR	30.04.2018	
Pikaajalised laenud kokku	5 734 460	186 949	5 547 511					
Kapitalirendikohustised kokku	9 066	3 589	5 477					8
Laenukohustised kokku	8 329 894	2 776 906	5 552 988					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Maa	13 435 000	13 155 000
Ehitised	4 470 000	4 470 000
Kokku	17 905 000	17 625 000

Bank DNB Nord AS laenulepingu eritingimusteks on:

1. Laenusaaaja kattekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil. Laenukattekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amortisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega.

2. Laenusaaaja kohustub tagama, et laenusaaaja dividendide väljamaksed on eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Bank DnB Nord A/S kasuks on seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt.7F, Narva mnt.7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama 14B kogusummas 8 308 514 eurot. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 11 560 000 eurot.

PalmGrupp OÜ pangalaenu DnB Nordis garanteerivad tingimusteta ja tagasivõtmatult grupi ettevõtted maksimum summas 9 890 000 eurot.

SEB Pank AS laenu summas 2 476 129 eurot.

Laenusaaaja kohustub Lepingu kehtivuse aja jooksul tagama, et Laenusaaaja laenuteeninduse kattekordaja (EBITDA jagatuna samal perioodil intressi kandvate võlakohustuste eest makstavate intressimaksete ja graafikujärgsete põhiosamaksetega) oleks igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,0. Võlakohustuste hulka ei arvestata selle majandusnäitaja arvestamisega laene, mis on Pangalt saadud laenudele allutatud ehk mille järgne intresside ja põhiosa tasumine algab pärast Pangalt saadud laenude tagastamist Pangale. EBITDA arvutatakse järgmise valemi alusel:

Laenusaaaja ärikasum + amortisatsioon - erakorralised tulud + erakorralised kulud. Nimetatud majandusnäitajat hinnatakse alates 1.jaanuarist 2013 üks kord kvartalis Laenusaaaja eelneva kaheteistkümne (12) kuu majandusaruannete alusel pärast kvartali lõppemist.

Laenusaaaja kohustub ilma panga loata mitte maksta dividendide või juhtimistasusid, kohustub mitte tagastama aktsionäride/osanike poolt antud laenu või tasuma sellise laenu pealt arvestatud intressi või tegema muid makseid aktsionäridele/osanikele, sealhulgas väljamaksed seoses aktsia/osakapitali vähendamisega.

Laenusaaaja juhatus kohustub informeerima oma aktsionäre/osanikke ja nõukogu (nõukogu olemasolul) käesolevas punktis sätestatud kohustusest ja selle rikkumisega kaasnevatest Panga õigustest, samuti kohustub Laenusaaaja juhatus mitte tegema nõukogule ega aktsionäride/osanike (üld)koosolekule ettepanekut dividendide maksmiseks.

Laenusaaaja võib maksta juhtimistasusid kuni 7000 eurot igas kalendrikuus tingimusel, et Laenusaaaja likviidsete rahaliste vahendite jääk Laenusaaaja Pangas asuvaltel arvelduskonto(de)l on vähemalt 90 000 eurot ning laenuteeninduse kattekordaja on pärast vastavat väljamakset vähemalt 1,0.

Peale laenulepingu lisa sõlmimist on laenu kattekordaja vastavuses laenulepingus fikseeritud tasemega.

AS SEB Panga investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Aia 3/Vana-Viru 10 summas 4 298 058 eurot, kinnistu bilansiline väärtus on 4 470 000 eurot.

AS SEB Panga investeerimislaenu summas 794 643 eurot tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 1 661 703 eurot kinnistule asukohaga Narva mnt. 9D/Ahtri 6G, kinnistu bilansiline väärtus on 1 875 000 eurot.

Laenulepingu eritingimuseks on, et kui laenulepingus kokku lepitud mis tahes baasintressimäär on väiksem kui 0, st negatiivse väärtusega, loevad Pooled baasintressimäära võrdseks 0-ga ning sellisel juhul on intressimäär võrdne lepingus kokku lepitud muutmatu intressimarginaaliga

Ehitise real on kajastatud hoonestatud kinnistu, mille õiglane väärtus sisaldab ka maa väärtust.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 243	38 243	
Võlad töövõtjatele	10 759	10 759	
Maksuvõlad	314 573	314 573	4
Muud võlad	347 534	347 534	
Intressivõlad	1 102	1 102	
Dividendivõlad	338 928	338 928	
Muud viitvõlad	7 504	7 504	
Saadud ettemaksed	68 395	68 395	
Tulevaste perioodide tulud	26 427	26 427	
Muud saadud ettemaksed	41 968	41 968	
Kokku võlad ja ettemaksed	779 504	779 504	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 824	37 824	
Võlad töövõtjatele	10 742	10 742	
Maksuvõlad	291 182	291 182	4
Muud võlad	308 166	308 166	
Intressivõlad	1 117	1 117	
Dividendivõlad	299 624	299 624	
Muud viitvõlad	7 425	7 425	
Saadud ettemaksed	76 107	76 107	
Tulevaste perioodide tulud	27 173	27 173	
Muud saadud ettemaksed	48 934	48 934	
Kokku võlad ja ettemaksed	724 021	724 021	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 635 802	7 342 608
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 908 951	1 835 652
Kokku tingimuslikud kohustised	9 544 753	9 178 260

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 471 705	1 455 527
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 471 705	1 455 527
Kokku müügitulu	1 471 705	1 455 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	592 108	582 874
Renditulu	443 159	443 298
Kommunaaltulud	433 480	390 835
Konsultatsiooniteenus	0	25 739
Muud tulud	2 958	12 781
Kokku müügitulu	1 471 705	1 455 527

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	1 185	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	280 000	90 000	6
Muud tulud	5 917	4 582	
Kokku muud äritulud	285 917	95 767	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	-7 517	-7 278
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-183 206	-108 438
Energia	-240 941	-235 150
Elektrienergia	-225 232	-218 555
Soojusenergia	-15 709	-16 595
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-58 808	-140 390
Hoolduskulud	-1 392	-1 141
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-491 864	-492 397

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-2 214	-4 470
Mitmesugused bürookulud	-32 005	-23 078
Lähetuskulud	-288	-2 066
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 387	-1 946
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-514	0
Reklaamikulud	-6 221	-5 317
Juriidilised kulud	-9 375	-7 095
Konsultatsiooniteenus	-2 138	-7 730
Autoga seotud kulud	-13 685	-16 046
Vahendustasud	-605	-1 400
Lepingutasud	-5 634	-5 944
Audiitor teenuse kulu	-7 425	-7 425
Muud	-1 896	-2 144
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-84 387	-84 661

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-69 209	-63 659
Sotsiaalmaksud	-23 714	-20 976
Kokku tööjõukulud	-92 923	-84 635
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-183 721	-207 252
Intressikulu kapitalirendilt	-708	-1 058
Kokku intressikulud	-184 429	-208 310

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu hoiustelt	298	409
Kokku muud finantstulud ja -kulud	298	409

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Elukool OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Elukool OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 895	4 800

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 243	4 406
Kokku käibevarad	5 243	4 406
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	13 529 199	12 721 572
Nõuded ja ettemaksed	413 609	401 563
Materiaalsed põhivarad	15 117	0
Kokku põhivarad	13 957 925	13 123 135
Kokku varad	13 963 168	13 127 541
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	452 986	390 962
Kokku lühiajalised kohustised	452 986	390 962
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 306 169	2 022 269
Võlad ja ettemaksed	1 092 608	996 843
Kokku pikaajalised kohustised	3 398 777	3 019 112
Kokku kohustised	3 851 763	3 410 074
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 329 655	9 167 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)	778 938	546 870
Kokku omakapital	10 111 405	9 717 467
Kokku kohustised ja omakapital	13 963 168	13 127 541

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	124 000	104 739
Muud äritulud	0	1 185
Mitmesugused tegevuskulud	-4 393	-6 827
Tööjõukulud	-3 211	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-116	-867
Kokku ärikasum (-kahjum)	116 280	98 230
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	842 627	699 756
Intressikulud	-95 766	-154 866
Muud finantstulud ja -kulud	12 047	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	875 188	643 120
Tulumaks	-96 250	-96 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	778 938	546 870

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	116 280	98 230
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	116	867
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-1 185
Kokku korrigeerimised	116	-318
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	894	522
Makstud ettevõtte tulumaks	-74 424	-71 254
Kokku rahavood äritegevusest	42 866	27 180
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-15 233	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	9 000
Laekunud dividendid	35 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19 767	9 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	283 900	281 000
Makstud dividendid	-345 696	-314 104
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-61 796	-33 104
Kokku rahavood	837	3 076
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 406	1 330
Raha ja raha ekvivalentide muutus	837	3 076
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 243	4 406

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 556	256	9 552 785	9 555 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)			546 870	546 870
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2015	2 556	256	9 714 655	9 717 467
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-12 721 572
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				12 721 572
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015				9 717 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)			778 938	778 938
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2016	2 556	256	10 108 593	10 111 405
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-13 511 857
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				13 511 857
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016				10 111 405

Emaettevõtte kapital konsolideeritud omakapitali aruandes 9 547 565 (2015.a. 9 181 072)
vahe 563 840 (2015.a. 536 395) eurot kajastamata kapitaliosaluse kahjum.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2017

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	05.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elukool osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Elukool konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistiik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 ISA (EE)-dega 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
5. juuni 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	05.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 793 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)	786 493
Kokku	9 579 753
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 579 753
Kokku	9 579 753

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	124000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janno Rokk	36905302710		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee