

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing ETC KINNISVARA

registrikood: 10899941

tänavanimi, maja number Ehitajate tee 18

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 4477055

faks: +372 4477045

e-posti aadress: meelis@etckodu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Lõppenud majandusaastal tegeles OÜ ETC Kinnisvara lao- ja büroohoone haldamise ja väljarentimisega Ehitajate tee 18 kinnistul. Hoonetekompleksis on 4911m² renditavat pinda ja lisaks 805 m² aiaga piiratud väliterrituum. Rendipinnad on kasutusotstarbe järgi lao-, kaupluse- ja büroopinnad ning sõidukite teenindamise pinnad. Majandusaasta lõpuks oli sõlmitud 8 rentnikuga, välja rentimata oli 1 kontoriruum 36m². Hoonetekompleksi laiendamiseks on olemas projekt ja ehitusluba. Projekti kohaselt oleks juurdeehits 1-3 korruselise, ehitusaluse pinnaga 1585 m², suletud netopinnaga 2586 m² ja orienteeruv väljarenditav pind oleks 2500 m².

OÜ ETC Kinnisvara peamised finantssuhtarvud:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Müügitulu	315063	315187
Puhaskasum	229157	203457
Varad	2749328	2672092
Omakapital	1992593	1763436
Puhasrentaablus	72,7%	64,6%
ROA	8,3%	7,6%
ROE	11,5%	11,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Meelis Kõrgekivi

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	198 792	177 737	
Nõuded ja ettemaksed	69 310	18 329	2
Kokku käibevarad	268 102	196 066	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 481 226	2 476 026	4
Kokku põhivarad	2 481 226	2 476 026	
Kokku varad	2 749 328	2 672 092	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	275 368	157 065	6
Võlad ja ettemaksed	22 953	22 804	7
Kokku lühiajalised kohustised	298 321	179 869	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	348 862	626 309	6
Võlad ja ettemaksed	109 552	102 478	7
Kokku pikaajalised kohustised	458 414	728 787	
Kokku kohustised	756 735	908 656	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	381 000	381 000	8
Kohustuslik reservkapital	38 100	38 100	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 344 336	1 140 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 157	203 457	
Kokku omakapital	1 992 593	1 763 436	
Kokku kohustised ja omakapital	2 749 328	2 672 092	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	315 063	315 187	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 493	-79 908	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 340	-2 046	11
Tööjõukulud	-17 986	-15 482	12
Muud ärikulud	-77	0	
Ärikasum (kahjum)	240 167	217 751	
Intressikulud	-11 023	-14 309	
Muud finantstulud ja -kulud	13	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	229 157	203 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 157	203 457	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ETC Kinnisvara 2017.a.raamatupidamise aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena järgides EFS-i. Raamatupidamise aruande koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulisi määrusi. OÜ ETC Kinnisvara kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr.1

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Muude lühiajaliste nõuetena on kajastatud laenudest ja muudest majandustehingutest tekkinud nõuded, mis ei ole tavapärase müügitulud. Ettemaksuna on kajastatud majandusperioodil tehtud maksed järgnevatel perioodidel aset leidvate kulude eest.

Kinnisvarainvesteeringud

Alates 01.01.2013 algavast majandusaastast arvestatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses RTJ 6 kohaselt. Uute renditegevuseks rajatavate ehitiste lõpetamata ehituse arenduskulud kajastatakse ehitusperioodil soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot. Põhivaralt arvestatakse kulumit 10-25 % aastas lähtuvalt vara kasulikust tööeast.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses. Kohustistena on kajastatud võlgnevused hankijatele, võlgnevus maksude osas mille tasumistähtaeg on bilansipäevaga saabunud või mille väljamaksed on sooritatud ja sellega seoses tekkinud ka maksukohustus. Kohustis töövõtjatele kajastab arvestatud töötasu-, puhkusetasu- ja sotsiaalmakse võlga, mille maksetähtaeg ei ole saabunud.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel, renditulu arvestatakse rendiperioodil lineaarselt tuluna. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle osatjale ja müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt on tulumaksu objektiks ettevõtte kasumi asemel väljamakstud dividendid. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes bilansis ei kajastata.

Seotud osapooled

Käesoleva aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev-ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid. Ettevõtte rendib büroo-ja laopindu samadega ettevõtjatele kuuluvale äriühingule ja ettevõtte on saanud sihtotstarbelist laenu samalt ettevõttelt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	68 010	68 010
Ostjatelt laekumata arved	68 010	68 010
Ettemaksed	1 300	1 300
Tulevaste perioodide kulud	1 300	1 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 310	69 310
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 029	17 029
Ostjatelt laekumata arved	17 029	17 029
Ettemaksed	1 300	1 300
Tulevaste perioodide kulud	1 300	1 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 329	18 329

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 600	3 190
Üksikisiku tulumaks	224	224
Sotsiaalmaks	371	371
Töötuskindlustusmaksed	5	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 200	3 791

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	46 526	46 526
Ümberliigitamised	7 500	7 500
31.12.2016		
Soetusmaksumus	54 026	54 026
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	54 026	54 026
Ostud ja parendused	5 200	5 200
31.12.2017		
Soetusmaksumus	59 226	59 226
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	59 226	59 226

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	2 422 000
31.12.2016	2 422 000
31.12.2017	2 422 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	315 063	312 619
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 355	32 297

Juhatus on hinnanud kinnisvarainvesteeringu bilansilist turuväärtust, majanduslik keskkond ja turunõudlus on olnud stabiilsed, bilansis kajastatud maksumus vastab väärtusele.

Soetusmaksumuses on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna planeeritud uusehituse ettevalmistuse kulud.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	270 000	266 436
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	240 093	226 096
1-5 aasta jooksul	342 316	405 735
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 422 000	2 422 000
Kokku	2 422 000	2 422 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringislaen	275 368	275 368			1,229%	EUR	10.2018	
Lühiajalised laenud kokku	275 368	275 368						
Pikaajalised laenud								
Muu laen	348 862		348 862		2%	EUR	01.2021	13
Pikaajalised laenud kokku	348 862		348 862					
Laenukohustised kokku	624 230	275 368	348 862					
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringislaen	116 575	116 575			1,309% aastas	EUR	01.2017	
Lühiajalised laenud kokku	116 575	116 575						
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen	317 937	40 490	277 447		1,281% aastas	EUR	10.2018	
Muu laen	348 862		348 862		2% aastas	EUR	01.2018	13
Pikaajalised laenud kokku	666 799	40 490	626 309					
Laenukohustised kokku	783 374	157 065	626 309					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
--	------------	------------

Ehitised	2 422 000	2 422 000
Kokku	2 422 000	2 422 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 056	5 056		
Võlad töövõtjatele	276	276		
Maksuvõlad	5 200	5 200		3
Muud võlad	109 552		109 552	
Intressivõlad	109 552		109 552	13
Saadud ettemaksed	12 421	12 421		
Muud saadud ettemaksed	12 421	12 421		
Kokku võlad ja ettemaksed	132 505	22 953	109 552	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 114	6 114		
Võlad töövõtjatele	281	281		
Maksuvõlad	3 791	3 791		3
Muud võlad	102 478		102 478	
Intressivõlad	102 478		102 478	13
Saadud ettemaksed	12 618	12 618		
Muud saadud ettemaksed	12 618	12 618		
Kokku võlad ja ettemaksed	125 282	22 804	102 478	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	381 000	381 000
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	315 063	315 187
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	315 063	315 187
Kokku müügitulu	315 063	315 187
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	315 063	315 187
Kokku müügitulu	315 063	315 187

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	34 059	35 042
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 280	12 569
Alltöövõtutööd	7 221	30 364
Kindlustusmaksed	1 300	1 300
Maamaks	633	633
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	52 493	79 908

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	177	644
Koolituskulud	368	478
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	28	0
Audiitori- ja pangateenused	1 591	674
Juriidilised jm lepingulised kulud	2 113	250
Muud	63	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 340	2 046

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	13 480	11 623
Sotsiaalmaksud	4 506	3 859
Kokku tööjõukulud	17 986	15 482
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tomasin Limited
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Küpros

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 ettevõtjad	3 453	458 414	3 733	451 340

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 ettevõtjad	158	141 434	1 750	144 442
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 113			843

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	10 800	8 713

Ettevõtte on saanud seotud ettevõtetelt ETC Kodu OÜ pikaajalist laenu investeeringuteks 348862 eurot, kehtiva intressimääraga 2% aastas. Tasumata intresside saldo seisuga 31.12.2017 109552 eurot(31.12.16 102478 eurot).

Laenude tagastamise ja intresside tasumise tähtaeg on 02.01.2021.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2018

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS KÕRGEKIVI	Juhatuse liige	29.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing ETC KINNISVARA osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing ETC KINNISVARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing ETC KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

/digitaalselt allkirjastatud/

Liis Õli

Vandeaudiitori number 431

Rödl & Partner Audit Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145

29.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing ETC KINNISVARA (registrikood: 10899941) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	29.03.2018
LIIS ÕLL	Vandeaudiitor	29.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 344 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 157
Kokku	1 573 493
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 573 493
Kokku	1 573 493

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 344 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 157
Kokku	1 573 493
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 573 493
Kokku	1 573 493

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	313590	99.53%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
LLG Invest OÜ	10657681	Eesti	94361 EUR (Lihtomand)
osaühing Palma	10130123	Eesti	889 EUR (Lihtomand)
Tomasin Limited		Küpros	207899 EUR (Lihtomand)
Andris Silārs		Läti	38100 EUR (Lihtomand)
Kaspars Kupše	27.05.1968	Läti	38100 EUR (Lihtomand)
Paulus Hubertus Josephus Roncken	28.09.1948	Tšehhi	1651 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4477055
Faks	+372 4477045
E-posti aadress	meelis@etckodu.ee