

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Tamarindo OÜ

registrikood: 11344406

tänava/talu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372630 3700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Tamarindo OÜ asutati ja kanti äriregistrisse 2007. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute tegemine, arendamine ja haldamine Eestis.

Tamarindo OÜ osa väärtuses 2 684 EUR omandati Rolestone Investeeringud OÜ (reg kood 11793541) poolt 26.08.2011 a.

Tamarindo OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

Tamarindo OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Ettevõtte lühiajalised kohustused bilansipäeva seisuga ületavad käibevara.

Eksisteerib piisav kindlus, et likviidsus ei ole probleemiks, kuna kohustused suudetakse katta jooksva positiivse äritegevuse rahavoo arvelt.

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas kahtlusi.

Peamised finantssuhtarvud:	2016	2015
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	-15% -	-16%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustised)	0,13	0,23
ROA (aruandeaasta kasum / keskmised varad)	-4,5%	-4,3%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	126	7 913	
Nõuded ja ettemaksed	67 460	15 361	2
Kokku käibevarad	67 586	23 274	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	50 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 114 846	4 111 416	5
Kokku põhivarad	4 114 846	4 161 416	
Kokku varad	4 182 432	4 184 690	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	439 646	56 136	6
Võlad ja ettemaksed	50 507	43 437	7
Kokku lühiajalised kohustised	490 153	99 573	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 358 713	3 787 359	6
Võlad ja ettemaksed	1 632 411	1 406 683	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 991 124	5 194 042	
Kokku kohustised	5 481 277	5 293 615	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	8,13
Ülekurss	1 917 349	1 917 349	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 029 214	-2 847 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 920	-182 016	
Kokku omakapital	-1 298 845	-1 108 925	
Kokku kohustised ja omakapital	4 182 432	4 184 690	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	153 244	146 511	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-78 159	-75 005	10
Brutokasum (-kahjum)	75 085	71 506	
Üldhalduskulud	-29 934	-9 638	
Muud äritulud	12 288	1 660	
Muud ärikulud	-4 365	-2 300	
Ärikasum (kahjum)	53 074	61 228	
Intressikulud	-242 994	-243 055	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-189	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-189 920	-182 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 920	-182 016	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tamarindo OÜ raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses arvates maha vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Ebatõenäoliselt laekuvate nõudesummade hindamisel vaadeldakse iga konkreetset nõuet eraldi, lähtudes nõude laekumise tõenäosusest ning laekumise tagamiseks saadud tagatiste ja käenduste väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate või sisemise eksperdi abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale tehakse ettevõtte poolt iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-line eraldis kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Renditulud kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringutelt kajastatakse kasumiaruandes jagatuna lineaarselt kogu rendilepingu perioodile.

Kulud

Teenustasud teenuslepingutelt ja kinnisvara hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt siis, kui vastav kulu on tekkinud.

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. jaanuarist 2015 .a on maksumääraks 20/80 netoväljamaksetelt.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtet ja isikuid, kes omavad emaettevõtte tegevuse üle kontrolli või olulist mõjuvõimu, ning nende kaudu ühise kontrolli all olevaid ettevõtteid. Samuti tegeva ja kõrgema juhtkonna liikmeid ja liikmete lähedasi ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 767	16 767	0	3
Ostjatelt laekumata arved	23 864	23 864	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 097	-7 097	0	
Ettemaksed	693	693	0	
Tulevaste perioodide kulud	693	693	0	
Tähtajalised hoiused	50 000	50 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 460	67 460	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 684	14 684	0	3
Ostjatelt laekumata arved	23 386	23 386	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 702	-8 702	0	
Ettemaksed	677	677	0	
Tulevaste perioodide kulud	677	677	0	
Tähtajalised hoiused	50 000	0	50 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 361	15 361	50 000	

Tähtajaliste hoiuste all on kajastatud SEB panga tagatishoius tähtajaga 2017 .a. intressimääraga 0% keskmiselt jäägiilt.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	23 864	23 386
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 097	-8 702
Kokku nõuded ostjate vastu	16 767	14 684

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 096	892
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 096	892

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	4 109 666
Ostud ja parendused	1 750
31.12.2015	4 111 416
Ostud ja parendused	3 430
31.12.2016	4 114 846

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 813	85 649
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 728	14 142

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	439 646	439 646	0	0	2,314%	EUR	2017
Investeeringislaen 1	1 506 450	0	1 506 450	0	15%	EUR	2021
Investeeringislaen 2	1 802 963	0	1 802 963	0			
Investeeringislaen 3	49 300	0	49 300	0	12%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	3 798 359	439 646	3 358 713	0			
Laenukohustised kokku	3 798 359	439 646	3 358 713	0			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	495 782	56 136	439 646	0	2,55%	EUR	2017
Investeeringislaen 1	1 495 450	0	0	1 495 450	15%	EUR	2021
Investeeringislaen 2	1 802 963	0	1 802 963	0			
Investeeringislaen 3	49 300	0	0	49 300	12%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	3 843 495	56 136	2 242 609	1 544 750			
Laenukohustised kokku	3 843 495	56 136	2 242 609	1 544 750			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	4 114 846	4 111 416
Kokku	4 114 846	4 111 416

Pangalaenu tagatiseks on seotud hüpoteegid kinnistutele aadressidega:

Pärnu mnt. 158F, Tallinn

Pärnu mnt. 158G, Tallinn

Investeeringislaenud on tagatiseta.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 725	6 725	0	0	
Maksuvõlad	1 096	1 096	0	0	4
Muud võlad	1 662 596	30 185	1 632 411	0	
Intressivõlad	1 662 596	30 185	1 632 411	0	
Tagatisraha	12 501	12 501	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 682 918	50 507	1 632 411	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 911	6 911	0	0	
Maksuvõlad	892	892	0	0	4
Muud võlad	1 430 954	24 271	0	1 406 683	
Intressivõlad	1 430 954	24 271	0	1 406 683	
Tagatisraha	11 363	11 363		0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 450 120	43 437	0	1 406 683	

Finantsriskuste tekkimisel osutab emaettevõtja Rolestone Investeeringud OÜ tütarettevõtjale finantsabi.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Osakapital	2 684	2 684	13
Osade arv (tk)	1	1	

Osaühingu osakapital on 2 684 eur, mis koosneb ühest osast nominaalväärtusega 2 684 eur.

31.12.2016 seisuga oli ettevõtte netovara - 1 298 845 eur (2015: - 1 108 925 eur) .

Juhatus teeb osanikele omakapitali äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks ettepaneku suurendada osakapitali omanike laenude konverteerimise teel.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	153 244	146 511
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	153 244	146 511
Kokku müügitulu	153 244	146 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	153 244	146 511
Kokku müügitulu	153 244	146 511

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	61 431	60 862
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 728	14 143
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	78 159	75 005

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rolestone Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	4 941 824	0	4 705 096
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	224	84 057	288	77 733

2016	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Roleston Enterprises LTD	11 000

2015	Saadud laenud
Emaettevõtja	
Roleston Enterprises LTD	13 550

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 423	3 099	41 554	0

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud

2016. aasta jooksul oli seotud osapoolte laenudelt arvestatud intress summas 225 728 eurot.

Rohkem infot laenude kohta seotud osapooltega leiab lisast 6.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

21.02.2017 a. suurendati Tamarindo OÜ osakapitali mitterahalise sissemaksega.

Omaniku laen konverteeriti omakapitali summas 1 500 000 eur, millest 316 eur tõsteti osakapitali ja 1 499 684 eur ülekurssi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Tamarindo OÜ (registrikood: 11344406) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADISLAV BOBROV	Juhatuse liige	03.07.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tamarindo OÜ osanikule

Meil paluti üle vaadata kaasnev Tamarindo OÜ raamatupidamise aastaaruanne, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. „Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kokkuvõtte avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumise alus

Seisuga 31. detsember 2016 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering summas 4,2 miljonit eurot, mis moodustab ettevõtte koguvaradest 98%. Meie hinnangul eksisteerivad asjaolud, mille tõttu nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus võib olla oluliselt madalam kui selle bilansiline väärtus. Ettevõtte ei ole viinud läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamist. Seetõttu ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ning võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta seisuga 31. detsember 2016. Ettevõtte ei ole avalikustanud informatsiooni kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmise kohta aastaaruandes. Sarnased asjaolud eksisteerisid ka seisuga 31. detsember 2015 lõppenud majandusaastal ning antud asjaolusid silmas pidades esitasime me 22. juunil 2016 arvamusest loobumise aruande.

Ettevõtte omakapital on seisuga 31. detsember 2016 negatiivne summas 1 299 tuhat eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Seisuga 31. detsember 2016 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused lühiajalisi varasid 423 tuhande euro võrra. Juhtkond ei ole koostanud ja meile esitanud hinnangut ettevõtte tegevuse jätkuvuse kohta. Antud asjaolud viitavad, et eksisteerib oluline ebakindlus ettevõtte tegevuse jätkuvuses.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumine

„Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast ülevaatuse tõendusmaterjali aluse andmiseks kokkuvõttele. Seetõttu ei avalda me kaasneva Tamarindo OÜ raamatupidamise aastaaruande kohta kokkuvõtet.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

4. juuli 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Tamarindo OÜ (registrikood: 11344406) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	04.07.2017
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	04.07.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 029 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-189 920
Kokku	-3 219 134
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 219 134
Kokku	-3 219 134

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	153244	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372630 3700
E-posti aadress	property@capmill.eu