

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Industriaalvara OBE

registrikood: 11496926

tänava/talu nimi, Raatuse tn 20
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51009

telefon: +372 5051170

e-posti aadress: madis@raatuse.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	7
Lisa 3 Müügitulu	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Lisa 5 Tegevuse jätkuvus	8
Aruande allkirjad	9
Vandeauditori aruanne	10

Tegevusaruanne

Majandusaasta 2017

Industriaalvara OBE OÜ asutati mais 2008. Ettevõtte ainsaks tegevuseks on Lasnamäe Tööstuspargis 4300 m² pindalaga tootmis-lao-ja büroohoone pikaajaline väljaüürimine.

Monoüürnikuks on Otto Bock Estonia AS kes kuulub rahvusvahelisse, ortopeedia ja rehabilitatsioonivaldkonnas opereerivasse, Otto Bock Healthcare GmbH kontserni.

Hoone valitsemisteenust osutab Industriaalvara OÜ.

Industriaalvara OBE OÜ pikaajaline finantspartner on Luminor Bank .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	150 156	137 538
Nõuded ja ettemaksed	12	0
Kokku käibevarad	150 168	137 538
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	3 395 535	3 395 535
Kokku põhivarad	3 395 535	3 395 535
Kokku varad	3 545 703	3 533 073
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 693 132	100 019
Võlad ja ettemaksed	235 947	205 797
Kokku lühiajalised kohustised	1 929 079	305 816
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	854 234	2 547 366
Kokku pikaajalised kohustised	854 234	2 547 366
Kokku kohustised	2 783 313	2 853 182
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 400	6 400
Kohustuslik reservkapital	639	639
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	672 851	607 502
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 500	65 350
Kokku omakapital	762 390	679 891
Kokku kohustised ja omakapital	3 545 703	3 533 073

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	362 969	353 662
Muud äritulud	0	10 959
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 911	-21 166
Mitmesugused tegevuskulud	-5 356	-6 400
Ärikasum (kahjum)	335 702	337 055
Intressikulud	-253 208	0
Muud finantstulud ja -kulud	6	-271 705
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	82 500	65 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 500	65 350

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Industriaalvara OBE OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all on kajastatud nõuded ostjate vastu, ettemaksed hankijatele, muud nõuded sh antud laenud tütarettevõtetele ja tulevaste perioodide ettemakstud kulud.

Nõuete hindamine.

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuete allahindlusi kajastatakse kas vastaval kontraktole või nõude bilansilise jääkväärtuse vähendamisenä. Lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud nende soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Finantskohustised

Finantskohustuse all on kajastatud võlad tarnijatele, laenud nii kolmandatelt isikutelt kui omanikelt, maksuvõlad ja võlad töövõtjatele. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud või lõpetatud.

Tulud

Teenustasutulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenustasutulu kajastatakse teenuse osutamisel perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusi kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära tootud tulumaksuseaduses. Alates 1. jaanuarist 2015. a on väljamakstud dividendide osas maksumääraks 20/80.

Seotud osapooled

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud. Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Luminor Bank	1 693 132	1 693 132		
Osanikud	854 234			854 234
Pikaajalised laenud kokku	2 547 366	1 693 132		854 234
Laenukohustised kokku	2 547 366	1 693 132		854 234

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Nordea Pank	1 793 151	100 019	1 693 132	
Osanikud	854 234		854 234	
Pikaajalised laenud kokku	2 647 385	100 019	2 547 366	
Laenukohustised kokku	2 647 385	100 019	2 547 366	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	3 395 535	3 395 535
Kokku	3 395 535	3 395 535

Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	362 969	353 662
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	362 969	353 662
Kokku müügitulu	362 969	353 662
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	362 969	353 662
Kokku müügitulu	362 969	353 662

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	866 234	866 234

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 981	18 042

Lisa 5 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2017 planeeritult negatiivne kuna 2018 aasta lõpus saabub pikaajalise laenu tagasimakse tähtpäev. 2018 aastal tehakse otsus kas laenu pikendamiseks või refinantseerimiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

OÜ Industriaalvara OBE (registrikood: 11496926) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS PALUOJA	Juhatuse liige	29.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Industriaalvara OBE osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Industriaalvara OBE 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 lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4-8.

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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Grow Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

29.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Industriaalvara OBE (registrikood: 11496926) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	672 851
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 500
Kokku	755 351
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	755 351
Kokku	755 351

Suunata aruandeaasta kasum eelnevate perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	362969	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Erikonsultatsioonid	10536635	Eesti	2304 EUR (Lihtomand)
Polizia Seif OÜ	10976162	Eesti	4096 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5051170
E-posti aadress	madis@raatuse.ee