

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Katwijk OÜ

registrikood: 11518680

tänava/talu nimi, Pirita tee 28a-76

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10127

telefon: +372 55909510, +346 706201826

e-posti aadress: erik.andren@friggmanagement.se

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Kasutusrent	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Muud äritulud	13
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Muud ärikulud	15
Lisa 19 Intressikulud	15
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 21 Seotud osapooled	15
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 23 Ettevõtte jätkusuutlikkus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Katwijk põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2010. aasta lõpus OÜ Katwijk omandis büroohoone asukohaga Katusepapi 4, Tallinn ning alustati ruumide rendiga.

2017. aastal jätkub objekti renoveerimisega seotud tegevus. Aruandeaastal tehti märkimisväärselt investeeringuid summas 446,6 tuhat euort. Investeeringute eesmärk on kinnistul asuva hoone renoveerimine ja uute üürilepingute sõlmimine kõrgema kvaliteediklassiga büroole vastava hinnaga.

Seoses arendustegevusega puudub kinnistul positiivne rahaavog. Tegemist on normaalse majandustegevusega seotud olukorraga. Kulutused arendustegevusse kaetakse SEB panga ja omanike laenude arvelt. Kokkulepped selleks on sõlmitud. Objekti valmimisel olukord muutub, kuna uuele kvaliteedile vastava hoone üüritasemest tulenevalt on eeldatav, et objekti väärtus läbi rahavoogude on märkimisväärselt kõrgem, kui tehtud investeeringud. Eeldame, et 2018. aasta kokkuvõttes lõpetada kasumiga.

2017.aastal oli firma tegevus stabiilne. Aruandeaastal OÜ Katwijk müügitulu oli 430,2 tuhat eurot ja kahjum -141,7 tuhat eurot.

Finantsnäitajad ja -suhtarvud

Finantssuhtarvud	Arvutamise metoodika	2017	2016
Maksevõime kordaja	(käibevara-varud)/lühiajalised kohustused	0,27	0,46
Võlakordaja	kohustused/varade maksumus	0,76	0,70

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 878	1 819	2
Nõuded ja ettemaksed	40 232	51 872	3
Kokku käibevarad	115 110	53 691	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	44 688	42 435	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 990 000	3 650 000	7
Kokku põhivarad	4 034 688	3 692 435	
Kokku varad	4 149 798	3 746 126	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 097	102 792	9
Võlad ja ettemaksed	283 786	13 673	10
Kokku lühiajalised kohustised	429 883	116 465	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 605 053	2 271 615	9
Võlad ja ettemaksed	134 607	236 074	10
Kokku pikaajalised kohustised	2 739 660	2 507 689	
Kokku kohustised	3 169 543	2 624 154	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 119 160	1 176 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 717	-57 080	
Kokku omakapital	980 255	1 121 972	
Kokku kohustised ja omakapital	4 149 798	3 746 126	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	430 198	382 304	13
Muud äritulud	340 200	240 307	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-759 405	-478 425	15
Mitmesugused tegevuskulud	-12 606	-14 777	16
Muud ärikulud	-475	0	18
Ärikasum (kahjum)	-2 088	129 409	
Intressikulud	-139 632	-186 396	19
Muud finantstulud ja -kulud	3	-93	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-141 717	-57 080	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 717	-57 080	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing KATWJIK aruandeaasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), 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 ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, välja arvatud juhtudel kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendimaksed rentnikultelt kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenus on osutatud ja kõik olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ja ostjal on tekkinud summale nõudeõigus. Ettevõtte peamiseks tuluks on renditulu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaralt.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2015 on maksumääraks 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Katwijk OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	74 878	1 819
Kokku raha	74 878	1 819

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 162	11 162	0	4
Ostjatelt laekumata arved	12 387	12 387	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 225	-1 225	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 435	28 435	0	5
Muud nõuded	40 712	0	40 712	6
Laenunõuded	22 369	0	22 369	
Intressinõuded	18 343	0	18 343	
Ettemaksed	4 611	635	3 976	
Tulevaste perioodide kulud	635	635	0	
Muud makstud ettemaksed	3 976	0	3 976	
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 920	40 232	44 688	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 873	6 873	0	4
Ostjatelt laekumata arved	8 624	8 624		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 751	-1 751	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 364	44 364	0	5
Muud nõuded	40 712	0	40 712	6
Laenunõuded	22 369	0	22 369	
Intressinõuded	18 343	0	18 343	
Ettemaksed	2 358	635	1 723	
Tulevaste perioodide kulud	635	635	0	
Muud makstud ettemaksed	1 723	0	1 723	
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 307	51 872	42 435	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	12 387	8 624
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 225	-1 751
Kokku nõuded ostjate vastu	11 162	6 873

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	13	0	0
Käibemaks	22 619	0	0	911
Ettemaksukonto jääk	5 816		44 364	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 435	13	44 364	911

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	22 369	0	22 369			
Laenu nõude eraisiku vastu	22 369	0	22 369	2%	Euro	-
Intressinõuded	18 343	0	18 343			
Intresside nõude eraisiku vastu	18 343	0	18 343			
Kokku muud nõuded	40 712	0	40 712			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	22 369	0	22 369			
Laenu nõude eraisiku vastu	22 369	0	22 369	2%	Euro	-
Intressinõuded	18 343	0	18 343			
Intresside nõude eraisiku vastu	18 343	0	18 343			
Kokku muud nõuded	40 712	0	40 712			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	3 410 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	240 000
31.12.2016	3 650 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	340 000
31.12.2017	3 990 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	427 876	382 304
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-48 420	-61 253

Eelpool avaldatud teenitud renditulu sisaldab ka kasutusrendi kõrvaltulusi, mis on toodud lisas 13. Ostude ja parenduste info on toodud lisas 15.

Kinnisvarainvesteeringu asukoht on Katusepapi 4, Tallinnas. Lisaks vaata info lisas 8.

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse seisuga 31.12.2017 on kasutatud professionaalset kinnisvarahindajat 1Partner Kinnisvara Tallinn OÜ.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ja turupõhiseid andmeid. Hindamisel on kasutatud diskontomäära 11%, kapitalisatsioonimäära 9%, rendikasvumäära 2%, tegevuskuludid 0,3 eurot/m² ja kulude kasvumäära 2% ning vakantsusmäära 10%.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	427 876	382 304
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	483 653	420 040
1-5 aasta jooksul	2 418 265	2 100 200
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 990 000	3 650 000
Kokku	3 990 000	3 650 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen SEB pangast	2 094 059	146 097	1 947 962		6 kuu Euribor + 2,60%	Euro	31.01.2021
Laen omanikult	657 091	0	657 091		10%	Euro	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	2 751 150	146 097	2 605 053				
Laenukohustised kokku	2 751 150	146 097	2 605 053				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen SEB pangast	1 522 721	102 792	1 419 929		6 kuu Euribor + 2,60%	Euro	31.01.2021
Laen omanikult	851 686	0	851 686		10%	Euro	07.06.2017
Pikaajalised laenud kokku	2 374 407	102 792	2 271 615				
Laenukohustised kokku	2 374 407	102 792	2 271 615				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	3 990 000	3 650 000
Kokku	3 990 000	3 650 000

Aruandeperioodil muudeti järgmiseid laenulepingu tingimusi:

- SEB pank suurendas olemasolevat laenusummat 703 000 euro ja hüpoteegi summat 450 000 euro võrra;
- Omaniku laenu intressid on kapitaliseeritud summas 205 405 euro ja laenu tagastamise tähtaeg on pikendatud kuni 31.12.2021.a.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	283 773	283 773	0	
Maksuvõlad	13	13	0	5
Muud võlad	88 886	0	88 886	
Intressivõlad	88 886	0	88 886	
Saadud ettemaksed	45 721	0	45 721	
Muud saadud ettemaksed	45 721	0	45 721	
Arveldused aruandvate isikutega	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	418 393	283 786	134 607	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 862	11 862	0	
Maksuvõlad	911	911	0	5
Muud võlad	205 405	0	205 405	
Intressivõlad	205 405	0	205 405	
Saadud ettemaksed	30 669	0	30 669	
Muud saadud ettemaksed	30 669	0	30 669	
Arveldused aruandvate isikutega	900	900	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	249 747	13 673	236 074	

Kirje "Intressivõlad" koosseisus kajastuvad võlad seotud omaniku vastu seisuga 31.12.2017.a. summas 88 886 eurot ja 31.12.2016 summas 205 405 eurot.

Intressivõlgade tasumise tähtaeg on 31.12.2021.a.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	781 954	895 328
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	195 489	223 832
Kokku tingimuslikud kohustised	977 443	1 119 160

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus: 1 osa - 2556 euro. OÜ Katwijk jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2017 moodustab 977 443 euro (31.12.2016 seisuga 1 119 160 euro). Maksimaalsete võimalike dividendide summa ning väljamaksmisel omanikele kaasnev tulumaksu kohustus on tootud lisas 11.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	430 198	382 304
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	430 198	382 304
Kokku müügitulu	430 198	382 304
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	370 249	311 149
Tulu rentnike hüvitatavatelt teenustelt	48 420	61 253
Parkimistulu	9 671	7 648
Muud tegevustulud	1 858	2 254
Kokku müügitulu	430 198	382 304

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	340 000	240 000	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	200	0	
Muud	0	307	
Kokku muud äritulud	340 200	240 307	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 215	0
Energia	-63 661	-68 256
Elektrienergia	-31 863	-37 261
Soojusenergia	-31 798	-30 995
Alltöövõtutööd	-141 870	0
Maamaks	-1 322	-1 322
Renoveerimiskulud	-446 627	-312 383
Hoonete kindlustus	-2 540	-2 646
Hoonete hooldus ja remont	-41 601	-71 892
Kommunalkulud	-11 337	-14 584
Maakleriteenused	-7 479	-4 360
Parkimiskulu	-5 656	-2 982
Halduskulud	-35 097	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-759 405	-478 425

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	0	-170
Riiklikud ja kohalikud maksud	-363	0
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-1 225	-1 751
Ostetud teenused	-976	-2 100
Raamatupidamisteenused, audit	-6 000	-6 394
Juriidilised kulud	-4 042	-2 521
Väheväärtuslik vara	0	-1 841
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-12 606	-14 777

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

2017. aasta lõpu seisuga ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kingitused ja vastuvõtukulud	-475	0
Kokku muud ärikulud	-475	0

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-139 632	-186 396
Kokku intressikulud	-139 632	-186 396

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Saadud intressid pangakontolt	3	4
Kohustistasud	0	-97
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3	-93

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Grumbak B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	745 977	0	1 057 091

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Grumbak B.V.	0	0	0	400 000	10%	Euro	31.12.2021

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Grumbak B.V.	0	0	227 000	0	10%	Euro	01.06.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	88 886	0	145 367	0

Juhatusel liikmele majandusaastal tasu ei makstud.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise perioodil olulisi sündmusi pärast bilansipäeva ei toimunud.

Lisa 23 Ettevõtte jätkusuutlikkus

Seisuga 31. detsember 2017 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 314 773 euro võrra (31.12.2016 aastal: 62 774 eurot). Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele makseraskusi, kuna vastavalt stabiilsetele rahavoogudele suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Negatiivne käibekapital on põhjustatud pangalaenu periodiseerimisest, mille tulemusena on lühiajaliste laenudena kajastatud kogu 2018 aasta lepingujärgselt tasumisele kuuluv summa, samas kui lühiajaliste varadena on kajastatud viimase kuu nõuded ja laekumised klientidelt. Kinnisvaraettevõtte äriolistest iseärasustest (suur põhivara osakaal kogu varadest) tulenevalt on negatiivse käibekapitaliga opereerimine tavapärane.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.09.2018

Katwijk OÜ (registrikood: 11518680) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIK BJÖRN OLOF ANDRÉN	Management board member	19.09.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Katwijk OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Katwijk OÜ 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 kuni 16.

Juhtkonna vastustus 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 asjaspepuutuvaid 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 Katwijk OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jelena Ivanova

Vandeaudiitori number 363

ELAI audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 31

Tulika tn 15/17, Tallinn, Harju maakond, 10613

20.09.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Katwijk OÜ (registrikood: 11518680) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JELENA IVANOVA	Vandeaudiitor	20.09.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 119 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 717
Kokku	977 443

Kahjum kaetakse eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 119 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-141 717
Kokku	977 443

Kahjum kaetakse eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	430198	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+346 706201826
Mobiiltelefon	+372 55909510
E-posti aadress	erik.andren@friggmanagement.se