

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Shnelli Ärimaja

registrikood: 11620881

tänavanimi: Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: shnelli@arealis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud 26. märtsil 2009. aastal eesmärgiga omada ja hallata Tallinnas, Toompuiestee 35 asuvat büroohoonet - Eesti Raudtee Peamaja.

Ülevaade aktsiaseltsi 2018. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2018. aasta lõpu seisuga on büroomaja 98,7% välja renditud.

2018. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2018. aastal 1 586 475 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2018. aasta kasum oli 667 563 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu (tuh eur)	1 586	1 613
Brutokasumimäär %	75%	75%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	668	894
Puhasrentaablus	42%	55%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,43	0,96
ROA	3%	5%
ROE	7%	10%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pangalaenude intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest. Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2018. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2019

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega, hoides kõrget büroohoone täituvust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	780 609	537 328	
Nõuded ja ettemaksed	35 003	19 537	2
Varud	3 140	0	
Kokku käibevarad	818 752	556 865	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 800 000	0	2;10
Kinnisvarainvesteeringud	18 010 000	18 010 000	3
Materiaalsed põhivarad	2 434	3 129	
Kokku põhivarad	21 812 434	18 013 129	
Kokku varad	22 631 186	18 569 994	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	434 849	474 612	4
Võlad ja ettemaksed	138 930	101 921	5
Kokku lühiajalised kohustised	573 779	576 533	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 154 151	8 693 704	4
Võlad ja ettemaksed	0	64 064	5
Kokku pikaajalised kohustised	12 154 151	8 757 768	
Kokku kohustised	12 727 930	9 334 301	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	7
Kohustuslik reservkapital	262 038	262 038	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 353 277	5 459 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	667 563	894 158	
Kokku omakapital	9 903 256	9 235 693	
Kokku kohustised ja omakapital	22 631 186	18 569 994	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 586 475	1 612 723	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-405 055	-397 446	9
Brutokasum (-kahjum)	1 181 420	1 215 277	
Üldhalduskulud	-73 587	-15 875	
Muud äritulud	0	115	
Muud ärikulud	-97 922	-7	
Ärikasum (kahjum)	1 009 911	1 199 510	
Intressitulud	10 094	34	
Intressikulud	-348 977	-356 703	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 465	51 317	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	667 563	894 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	667 563	894 158	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 009 911	1 199 510	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 535	2 381	
Muud korrigeerimised	97 906	0	3
Kokku korrigeerimised	100 441	2 381	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 438	36 329	2
Varude muutus	-3 140	6 443	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	64 634	-27 944	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 166 408	1 216 719	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 840	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-97 906	0	3
Antud laenud	-3 800 000	0	10
Laekunud intressid	66	34	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 899 680	34	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 589 000	400 170	4
Saadud laenude tagasimaksed	-9 168 316	-1 027 766	4;10
Makstud intressid	-444 131	-360 903	4;10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 976 553	-988 499	
Kokku rahavood	243 281	228 254	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	537 328	309 074	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	243 281	228 254	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	780 609	537 328	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 620 378	260 000	5 461 157	8 341 535
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	894 158	894 158
Muutused reservides	0	2 038	-2 038	0
31.12.2017	2 620 378	262 038	6 353 277	9 235 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	667 563	667 563
31.12.2018	2 620 378	262 038	7 020 840	9 903 256

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Shnelli Ärimaja kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanka kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalsel objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Bilansipäeva seisuga on hinnang koostatud juhtkonna poolt, kasutades diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodit.

Täiendavat infot saab lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu	5

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 10.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel

toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 975	24 975	0	0	
Muud nõuded	3 810 028	10 028	3 800 000	0	
Laenu nõuded	3 800 000	0	3 800 000	0	10
Intressinõuded	10 028	10 028	0	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 835 003	35 003	3 800 000	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 537	19 537	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 537	19 537	0	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	18 010 000
Ostud ja parendused	97 906
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-97 906
31.12.2018	18 010 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 350 428	1 394 140
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	402 520	395 065

Vt ka lisasid 8 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel võeti arvesse Shnelli Ärimaja ASI kasuks Toompuiestee 35 kinnistule seatud hoonestusõiguse tähtaja saabumisel juhatuse hinnangul realiseeruvate stsenaariumite tõenäosusi. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoone normaalsele vakantsuse määrale.

31.12.2018 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, vähendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 97 906 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud ärikulud.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on

võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algselt lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	12 589 000	434 849	12 154 151	0	3.371%	EUR	17.09.2023	
Pikaajalised laenud kokku	12 589 000	434 849	12 154 151	0				
Laenukohustised kokku	12 589 000	434 849	12 154 151	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	7 405 483	474 612	6 930 871	0	1.726%	EUR	18.01.2021	
Laenud emattevõttelt	1 362 663	0	1 362 663	0	10%	EUR	31.12.2020	10
Laenud kontserniettevõttelt	400 170	0	400 170	0	10%	EUR	31.12.2020	10
Pikaajalised laenud kokku	9 168 316	474 612	8 693 704	0				
Laenukohustised kokku	9 168 316	474 612	8 693 704	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Kokku	18 010 000	18 010 000

Aruandeaastal sõlmiti laenulepingud AS-ga LHV Pank kokku summas 12 589 000 eurot. Laenude eesmärgiks oli Luminor Bank AS ees võetud kohustuste täies ulatuses refinantseerimine ning kontsernisestest laenude refinantseerimine ja laenude andmine.

Kokku tagastati pangalaene 2018. aastal 7 405 483 eurot (2017. aastal 460 596 eurot) ja intresse tasuti 229 653 eurot (2017. aastal 177 347 eurot). Pangalaenude intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d hüpoteegid kogusummas 22 110 000 eurot.

Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisa 3.

Aruandeaastal arvestati emattevõtte laenudelt intresse 130 967 eurot (2017. aastal 138 159 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal 165 790 eurot (2017. aastal 138 159 eurot). Laenud tagastati 13.12.2018.

Aruandeaastal arvestati konsolideerimisgrupi ettevõttelt saadud laenult intresse 38 461 eurot (2017. aastal 39 239 eurot) ja tasuti 48 688 eurot (2017. aastal 29 012 eurot). Laen tagastati 13.12.2018.

Kõikide seotud osapoolte laenude alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna seotud osapooltelt saadud laenudel on fikseeritud intressid, siis intressimäärade muutuste riske ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	98 501	98 501	0	0	
Maksuvõlad	3 541	3 541	0	0	
Saadud ettemaksed	10 259	10 259	0	0	
Võlad emattevõttele	879	879	0	0	10
Võlad kontserniettevõtetele	3 354	3 354	0	0	10
Intressivõlad	22 396	22 396	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	138 930	138 930	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 776	25 776	0	0	
Maksuvõlad	21 402	21 402	0	0	
Võlad kontserniettevõtetele	4 722	4 722	0	0	10
Intressivõlad	50 021	50 021	0	0	10
Tuletisinstrumendid	64 064	0	64 064	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	165 985	101 921	64 064	0	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksu võlga.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 7 020 840 eurot (2017. aastal 6 353 277 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 404 168 eurot (2017. aastal 1 270 655), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 616 672 eurot (2017. aastal 5 082 622 eurot). Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	2 620 378	2 620 378
Aktsiate arv (tk)	4 100 000	4 100 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 1 278 233 eurot ja maksimumaktsiakapital 5 112 932 eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 0.63911 eurot. Äriregistris on aktsiakapital kroonides, mille suurus on 41 000 000 krooni (aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 20 000 000 krooni ja maksimumaktsiakapital on 80 000 000 krooni ja aktsia nimiväärtus on 10 krooni). Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 586 475	1 612 723
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 586 475	1 612 723
Kokku müügitulu	1 586 475	1 612 723
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 350 428	1 394 140
Kommunaalteenused	194 167	173 434
Muud	41 880	45 149
Kokku müügitulu	1 586 475	1 612 723

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	402 520	395 065
Muud	2 535	2 381
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	405 055	397 446

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostenud teenuseid summas 55 848 eurot (2017. aastal 59 732 eurot).

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arealis Holding AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3 810 028	879	0	1 397 487
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 354	0	415 119

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	3 800 000	0	0	5%	EUR	31.12.2021
Emaettevõtja	0	0	400 170	10%	EUR	13.12.2018
Emaettevõtja	0	0	969 102	10%	EUR	13.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	0	0	393 561	10%	EUR	13.12.2018

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	0
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	0
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	0	400 170	0	10%	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanik	0	0	567 170	10%	EUR	13.01.2017

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	63 517	67 401

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

2018. aastal arvestati emaettevõttele antud laenult intresse 10 028 eurot.

Aruandeaastal arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intresse 130 967 eurot (2017. aastal 138 159 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal 165 790 eurot (2017. aastal 138 159 eurot).

Aruandeaastal arvestati konsolideerimisgrupi ettevõttelt saadud laenult intresse 38 461 eurot (2017. aastal 39 239 eurot) ja tasuti 48 688 eurot (2017. aastal 29 012 eurot).

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku laenult arvestati intresse 2017. aastal 1 891 eurot ja tasuti 16 385 eurot.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 4 ja 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2017. ega 2018. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2019

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	26.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, 10117

29.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	29.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 353 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	667 563
Kokku	7 020 840
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 020 840
Kokku	7 020 840

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1586475	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671560
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	shnelli@arealis.com