

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Shnelli Ärimaja

registrikood: 11620881

tänavanimi: Liivalaia 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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 7 Aktsiakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 10 Üldhalduskulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

12.03.2009 sõlmiti asutaja AS-i Arealis ja AS-i Shnelli Ärimaja vahel mitterahalise sissemaksena üleandmise leping sealhulgas hoonestusõiguse üleandmise leping, millega AS Shnelli Ärimaja võttis AS-lt Arealis üle kõik Shnelli ärimaja tegevuseks ja ruumide üürimiseks vajalikud ja sellega seotud asjad, õigused ja kohustused. AS-le Shnelli Ärimaja läksid üle Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d kinnistule seatud hoonestusõigus koos selle oluliste osade ja päraldistega ning kõik Shnelli ärimajaga seotud asjad, õigused, kohustused ja lepingud.

2009. aasta oktoobris müüdi Shnelli Ärimaja AS-i aktsiakapitalist 50% miinus 1 aktsia Elle Capital OÜ-le.

2013. aasta augustis ostis AS Arealis tagasi Elle Capital OÜ osaluse ja sellest hetkest alates kuulub 100% Shnelli Ärimaja AS aktsiakapitalist AS-le Arealis.

Büroopindade üürituru arengud 2014. aastal

Büroopindade turg on olnud jätkuvalt aktiivne Tallinnas viimase kahe aasta jooksul, mille tulemusena on tõusnud üürihinnad ja suurenenud arendustegevus. 2015. aasta alguseks oli hinnanguline kogumaht kaasaegsete büroopindade osas ~698 930 m². Uut büroopinda jõudis 2014. aasta turule ~17 800 m².

2014. aastal oli näha ka jätkuvat üürihindade tõusu kaasaegsetes ja kvaliteetsetes büroomajades. Keskmiselt tõusis A klassi büroopindade üürimäär 3...4% ning mõnevõrra rohkem B1 klassi büroopindadel, jäädes keskmiselt 5...6% kanti. Vakantsus on B1 klassi büroopindadel langenud, kuid A klassi büroopindadel tõusnud seoses uute pindade turule tulemisega. Nõudlus uute büroopindade järele näitab kasvu, kuid samas on üüri ootus pigem energiatõhusate lahenduste järele.

Ülevaade aktsiaseltsi 2014. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2014. aasta lõpu seisuga on büroomaja 94% välja renditud.

2014. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2014. aastal 1 433 295 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2014. aasta kasum oli 623 895 eurot, sealhulgas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadi kahjumit 20 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (tuh eur)	1 433	1 558
Brutokasumimäär %	73%	76%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	624	461
Puhasrentaablus	44%	30%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,19	0,38
ROA	4%	3%
ROE	10%	8%

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 pangalaenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest. Kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatus ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2014. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2015

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ando Voogma
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	251 355	417 271	
Nõuded ja ettemaksed	43 147	30 840	2
Varud	557	0	
Kokku käibevara	295 059	448 111	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	17 470 000	17 490 000	3
Materiaalne põhivara	8 886	0	
Kokku põhivara	17 478 886	17 490 000	
Kokku varad	17 773 945	17 938 111	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 306 226	1 057 498	4
Võlad ja ettemaksed	222 233	117 796	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 528 459	1 175 294	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 865 483	11 006 709	4
Kokku pikaajalised kohustused	9 865 483	11 006 709	
Kokku kohustused	11 393 942	12 182 003	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	7
Kohustuslik reservkapital	160 000	135 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 975 730	2 539 287	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	623 895	461 443	
Kokku omakapital	6 380 003	5 756 108	
Kokku kohustused ja omakapital	17 773 945	17 938 111	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 433 295	1 558 164	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-385 407	-381 761	9
Brutokasum (-kahjum)	1 047 888	1 176 403	
Turustuskulud	-2 527	0	
Üldhalduskulud	-17 064	-37 592	10
Muud äritulud	1 354	835	
Muud ärikulud	-20 014	-280 000	
Ärikasum (kahjum)	1 009 637	859 646	
Muud finantstulud ja -kulud	-385 742	-398 203	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	623 895	461 443	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	623 895	461 443	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 009 637	859 646	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 849	0	
Muud korrigeerimised	20 000	280 000	3
Kokku korrigeerimised	21 849	280 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 307	3 337	2
Varude muutus	-557	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 696	-9 065	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 028 318	1 133 918	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 735	0	
Laekunud intressid	373	360	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 362	360	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-892 498	-594 420	4;11
Makstud intressid	-291 374	-399 629	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 183 872	-994 049	
Kokku rahavood	-165 916	140 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	417 271	277 042	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-165 916	140 229	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	251 355	417 271	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 620 378	95 000	2 579 287	5 294 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	461 443	461 443
Muutused reservides	0	40 000	-40 000	0
31.12.2013	2 620 378	135 000	3 000 730	5 756 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	623 895	623 895
Muutused reservides	0	25 000	-25 000	0
31.12.2014	2 620 378	160 000	3 599 625	6 380 003

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad 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.

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.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena 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.

Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruandes müüdud toodangu kuludes.

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. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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 materiaalne põhivara	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. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

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

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 11.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2014 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed 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)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 141	43 141	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 147	43 147	0	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	30 840	30 840	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 840	30 840	0	0

Aruandeperioodil kanti lootusetuid nõudeid kuludesse summas 30 eurot (2013. aastal 534 eurot).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	17 770 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-280 000
31.12.2013	17 490 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-20 000
31.12.2014	17 470 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 251 650	1 335 374
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	383 408	381 401

Vt ka lisasid 9 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. 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.

31.12.2014 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, vähendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 20 000 euro võrra 17 470 000 euroni.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	631 128	631 128		
Laenud emaettevõtte omanikult	675 098	675 098		
Lühiajalised laenud kokku	1 306 226	1 306 226		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	8 329 211	0	8 329 211	0
Laenud emaettevõttelt	969 102	0	969 102	0
Laenud emaettevõtte omanikult	567 170	0	567 170	0
Pikaajalised laenud kokku	9 865 483	0	9 865 483	0
Laenukohustused kokku	11 171 709	1 306 226	9 865 483	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	612 498	612 498		
Laenud emaettevõtte omanikult	445 000	445 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 057 498	1 057 498		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	8 960 339	0	8 960 339	0
Laenud emaettevõttelt	969 102	0	969 102	0
Laenud emaettevõtte omanikult	1 077 268	0	1 077 268	0
Pikaajalised laenud kokku	11 006 709	0	11 006 709	0
Laenukohustused kokku	12 064 207	1 057 498	11 006 709	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Kokku	17 470 000	17 490 000

2014. aastal tagastati pangalaenu 612 498 eurot (2013. aastal 594 420 eurot). Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 143 871 eurot (2013. aastal 145 515 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2014 oli intressimäär 1,382%. Tagasimakse tähtaeg on 19.12.2016.

Laenude tagatiseks on seatud hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d hüpoteegid kogusummas 21 310 615 eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

Aruandeaastal arvestati emattevõtte laenult intresse 98 256 eurot (2013. aastal 98 256 eurot). Intresside tasumist aruandeaastal ei toimunud (2013. aastal tasuti 123 921 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 30.06.2016.

Olulise osalusega emattevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati intresse 145 138 eurot (2013. aastal 154 341 eurot) ja tasuti 147 503 eurot (2013. aastal 155 858 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2016.

Laenu seotud osapooltelt on saadud intressimääraga 10%. 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 11.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	36 690	36 690	0	0	
Maksuvõlad	17 661	17 661	0	0	
Võlad emattevõttele	3 081	3 081	0	0	11
Võlad kontserniettevõtetele	82	82	0	0	11
Intressivõlad	164 719	164 719	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	222 233	222 233	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 222	26 222	0	0	
Maksuvõlad	18 528	18 528	0	0	
Võlad emattevõttele	3 068	3 068	0	0	11
Intressivõlad	69 978	69 978	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 796	117 796	0	0	

Maksuvõlana kajastub nii 31.12.2013 kui ka 31.12.2014 käibemaksu võlg.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 oli 3 599 625 eurot (2013. aastal 3 000 730 eurot). Maksimalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 719 925 eurot (2013. aastal 630 153 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 879 700 eurot (2013. aastal 2 370 557 eurot).

Lisa 7 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
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)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 433 295	1 558 164
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 433 295	1 558 164
Kokku müügitulu	1 433 295	1 558 164
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 251 650	1 335 374
Kommunaalteenused	180 788	222 769
Muud	857	21
Kokku müügitulu	1 433 295	1 558 164

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	383 408	381 401	3
Muud	1 999	360	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	385 407	381 761	

Lisa 10 Üldhalduskulud (eurodes)

	2014	2013
Raamatupidamise teenused	7 669	7 669
Panga teenustasud	2 901	6 183
Juriidilised teenused	3 593	19 972
Lootusetud nõuded	30	534
Muud	2 871	3 234
Kokku üldhalduskulud	17 064	37 592

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Arealis
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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 095 205	996 936
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	82	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 278 805	1 561 170

2014	Ostud
Emaettevõtja	30 678
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 950

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 677	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 361	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	280 000

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

Kohustused koosnevad peamiselt laenu- ja intressikohustustest.

Aruandeaastal arvestati emaettevõtte laenult intresse 98 256 eurot (2013. aastal 98 256 eurot). Intresside tasumist aruandeaastal ei toimunud (2013. aastal tasuti 123 921 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 30.06.2016.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati intresse 145 138 eurot (2013. aastal 154 341 eurot) ja tasuti 147 503 eurot (2013. aastal 155 858 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2016.

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

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2013. ega 2014. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2015

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	30.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 - 16 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Shnelli Ärimaja finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andres Root

Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

30.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	30.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 975 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	623 895
Kokku	3 599 625
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	32 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 567 625
Kokku	3 599 625

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1433295	100.00%	Jah

Sidevahendid

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