

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: One Holding OÜ

registrikood: 11660194

tänaval nimi: Nurmenuku tee

maja ja korteri number: 36

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11914

e-posti aadress: Tarmo.Kalviste@colliers.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

One Holding OÜ 2016.a. müügitulu oli 1 450 eurot (2015:0 eurot).

2016.a. palgalist tööjõudu ei kasutatud.

2017.aastal on plaanis olemasolevate kinnisvarainvesteeringute edasiarendamine ja uute arendusprojektide soetamine või lühemaajaliste investeeringute tegemine kinnisvara valdkonnas.

Samuti on ettevõttel aktsiaportfell, mida soovime säilitada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 209	11 120	2
Finantsinvesteeringud	32 163	28 695	3
Nõuded ja ettemaksed	124 565	108 413	4
Kokku käibevarad	176 937	148 228	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	235 700	147 314	7
Materiaalsed põhivarad	267	0	8
Kokku põhivarad	235 967	147 314	
Kokku varad	412 904	295 542	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	34 060	0	9
Võlad ja ettemaksed	28 014	36 844	10
Kokku lühiajalised kohustised	62 074	36 844	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 644	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	33 644	0	
Kokku kohustised	95 718	36 844	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 656	2 556	12
Ülekurss	37 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	256 142	197 522	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 388	58 620	
Kokku omakapital	317 186	258 698	
Kokku kohustised ja omakapital	412 904	295 542	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 450	0	13
Muud äritulud	17 686	57 690	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-236	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 995	-773	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-53	-315	8
Ärikasum (kahjum)	16 852	56 602	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 760	1 783	3
Intressitulud	2 100	3 519	
Intressikulud	-1 101	0	
Muud finantstulud ja -kulud	777	466	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 388	62 370	
Tulumaks	0	-3 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 388	58 620	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ One Holding 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Eesti finantsaruande standardi kohaselt on OÜ One Holding väikeettevõtja ja selle kohaselt on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 630 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 630 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud

mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 630

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust elueast:

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

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

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Majandusaasta aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	3 330	5 150
Arvelduskontod	16 879	5 970
Kokku raha	20 209	11 120

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2014	7 547	13 925	21 472
Soetamine	5 440		5 440
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	1 144	639	1 783
31.12.2015	14 131	14 564	28 695
Kajastatud õiglases väärtuses	14 131	14 564	28 695
Soetamine	708		708
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	561	2 199	2 760
31.12.2016	15 400	16 763	32 163

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	124 565	124 565	6
Laenunõuded	110 069	110 069	
Intressinõuded	14 496	14 496	
Kokku nõuded ja ettemaksed	124 565	124 565	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	47	47	5
Muud nõuded	108 366	108 366	6
Laenunõuded	93 821	93 821	
Intressinõuded	14 545	14 545	
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 413	108 413	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		5 825		7 325
Ettemaksukonto jääk	0		47	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		5 825	47	7 325

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	110 069	110 069				
Laen 1	35 152	35 152	0%	EUR	31.12.2017	
Laen 2	1 917	1 917	5%	EUR	31.12.2017	
Laen 3	3 500	3 500	2%	EUR	31.12.2017	
Laen 4	3 000	3 000	0%	EUR	31.12.2017	
Laen 5	15 000	15 000	2%	EUR	31.12.2017	
Laen 6	16 500	16 500	3%	EUR	31.12.2017	
Laen 7	35 000	35 000	7%	EUR	11.03.2017	
Intressinõuded	14 496	14 496				
Kokku muud nõuded	124 565	124 565				4

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	93 821	93 821				
Laen 1	35 151	35 151	5%	EUR	31.12.2016	
Laen 2	1 917	1 917	5%	EUR	31.12.2016	
Laen 3	11 253	11 253	6%	EUR	31.12.2016	
Laen 4	3 500	3 500	2%	EUR	31.12.2016	
Laen 5	3 000	3 000	3%	EUR	31.12.2016	
Laen 6	16 500	16 500	3%	EUR	31.12.2016	
Laen 7	22 500	22 500	7%	EUR	31.12.2016	
Intressinõuded	14 545	14 545				
Kokku muud nõuded	108 366	108 366				4

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	71 810	0	71 810
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	71 810	0	71 810
Ostud ja parendused	125 000	45 000	170 000
Müügid	0	-22 500	-22 500
Amortisatsioonikulu	0	-186	-186
Muud muutused	-71 810	0	-71 810
31.12.2015			
Soetusmaksumus	125 000	22 500	147 500
Akumuleeritud kulum	0	-186	-186
Jääkmaksumus	125 000	22 314	147 314
Ostud ja parendused		110 700	110 700
Müügid		-22 314	-22 314
31.12.2016			
Soetusmaksumus	125 000	110 700	235 700
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	125 000	110 700	235 700

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	80 000	27 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	638	638
Akumuleeritud kulum	-509	-509
Jääkmaksumus	129	129
Amortisatsioonikulu	-129	-129
31.12.2015		
Soetusmaksumus	638	638
Akumuleeritud kulum	-638	-638
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	320	320
Muud ostud ja parendused	320	320
Amortisatsioonikulu	-53	-53
31.12.2016		
Soetusmaksumus	958	958
Akumuleeritud kulum	-691	-691
Jääkmaksumus	267	267

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muz-Muz OÜ	30 460	30 460			3%	EUR	31.12.2017	16
Lühiajalised laenud kokku	30 460	30 460						
Pikaajalised laenud								
Swedbank	37 244	3 600	33 644		6 kuu Euribor+3,75%	EUR	25.07.2021	
Pikaajalised laenud kokku	37 244	3 600	33 644					
Laenukohustised kokku	67 704	34 060	33 644					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	
Ehitised	75 700	
Kokku	75 700	

Tagatis

Hüpoteek korteromandile (registriosa nr 15865601)asukohaga Harju maakond, Tallinn Suve tn 10/ Tehnika tn 13-3.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	148	148	
Maksuvõlad	5 825	5 825	5
Muud võlad	22 041	22 041	
Intressivõlad	522	522	
Dividendivõlad	21 300	21 300	
Muud viitvõlad	219	219	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 014	28 014	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	7 325	7 325	5
Muud võlad	29 519	29 519	
Dividendivõlad	29 300	29 300	
Muud viitvõlad	219	219	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 844	36 844	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	222 024	204 914
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	55 506	51 228
Kokku tingimuslikud kohustised	277 530	256 142

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 656	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeaastal on osaühingu osakapitali suurendatud 100 euro võrra mitterahalise sissemaksega summas 37 100 eurot, millest 100 eurot on osa nimiväärtus ja 37 000 eurot on ülekurs.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 450	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 450	0
Kokku müügitulu	1 450	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 450	0
Kokku müügitulu	1 450	0

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	17 686	4 500
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	53 190
Kokku muud äritulud	17 686	57 690

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-1 730	-623
Muud	-265	-150
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 995	-773

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 225	52 502	13 069	29 300

2016	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Laen	11 253	48 461	18 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

One Holding OÜ (registrikood: 11660194) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KALVISTE	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	256 142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 388
Kokku	277 530
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	277 530
Kokku	277 530

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	256 142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 388
Kokku	277 530
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	277 530
Kokku	277 530

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1450	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarmo Kalviste	37006080222	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2656 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	Tarmo.Kalviste@colliers.com