

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: EM Capital OÜ

registrikood: 12296425

tänavanimi: Vanemuise tn

maja number: 65

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50410

telefon: +372 53467820

e-posti aadress: info@sobrakinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ EM Capital alustas tegevust 2013 aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendile andmine ja haldusteenuse osutamine.

OÜ EM Capital 2016 aasta tegevuseks oli kinnisvara arendamine ning üürimine ja haldusteenuse osutamine.

Kinnisvara igapäevane haldamine on ka 2017 aastal OÜ EM Capital põhitegevuseks. EM Capital OÜ plaanib suurendada investeeeringuid kinnisvarasse.

EM Capital OÜ 2017 aasta müügitulu oli 198 057 eurot ja kasum oli 117 724 eurot.

Tähtsamad finantssuhtarvud:

*Maksevõime üldine tase (Current Ratio) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

2015 a. Maksevõime üldine tase = 1,9

2016 a. Maksevõime üldine tase = 1,5

*Võlakordaja (Debt-to-Assets)= Kohustused/Varad

2015 a. Võlakordaja = 0,91

2016 a. Võlakordaja = 0,81

Võlakordaja (Debt-to-Assets) - näitab kohustuste (võõrkapitali) osatähtsust varade finantseerimisel.

*Varade rentaablus (ROA= Return-on-Assets)=Ärikasum/Varad

2015 a. Varade rentaablus = -0,05

2016 a. Varade rentaablus = 0,16

Varade tootlus (ROA = Return-on-Assets) - näitab, kui efektiivselt on ettevõtte kõiki oma varasid kasutanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 655	12 801	
Nõuded ja ettemaksed	102 461	613 111	2
Varud	1 191 000	0	3
Kokku käibevarad	1 322 116	625 912	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	35 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	850 000	4
Kokku põhivarad	0	885 000	
Kokku varad	1 322 116	1 510 912	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	841 424	300 000	5
Võlad ja ettemaksed	23 485	23 899	6
Kokku lühiajalised kohustised	864 909	323 899	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	202 470	1 050 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	202 470	1 050 000	
Kokku kohustised	1 067 379	1 373 899	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 513	362 090	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 724	-227 577	
Kokku omakapital	254 737	137 013	
Kokku kohustised ja omakapital	1 322 116	1 510 912	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	198 057	359 167	8
Muud äritulud	181 581	2 713	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 595	-263 937	10
Mitmesugused tegevuskulud	-10 936	-15 717	11
Tööjõukulud	-6 786	-1 696	12
Muud ärikulud	-100	-162 987	
Ärikasum (kahjum)	213 221	-82 457	
Intressikulud	-102 195	-143 150	
Muud finantstulud ja -kulud	6 698	-1 970	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	117 724	-227 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 724	-227 577	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ EM Capital 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolevale raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamis-direktiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse ning koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, st päeval mil ettevõtte võtab endale kohustuse teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finants-varast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuhõlmed) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varudena kajastatakse ostetud kinnisvara müügiks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod)

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse omanikku ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 429	12 429	0
Ostjatelt laekumata arved	13 107	13 107	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-678	-678	0
Muud nõuded	90 000	90 000	0
Laenunõuded	90 000	90 000	0
Ettemaksed	32	32	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	102 461	102 461	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	541 111	541 111	0
Muud nõuded	107 000	72 000	35 000
Laenunõuded	107 000	72 000	35 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	648 111	613 111	35 000

Laenunõuded on kajastatud eurodes, intressimäärad on vahemikus 24%-48% aastas ning laenu tagastamise ja tagastamise päevaks kogunenud intresside tähtajad on 2017 aastal.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	1 191 000	0
Müügiototel kinnisvara	1 191 000	0
Kokku varud	1 191 000	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	671 402	671 402
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	671 402	671 402
Ümberklassifitseerimised	0	-671 402	-671 402
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	650 000
Ostud ja parendused	324 167
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-145 569
Müügid	-650 000
Ümberklassifitseerimised	671 402
31.12.2015	850 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	180 000
Ümberklassifitseerimised	-1 030 000
31.12.2016	0

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 250	99 185
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-75 291	-53 270
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	-650 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on hinnatud sõltumatu hindaja poolt.

Kinnisvarainvesteeringutest on ümberklassifitseeritud varude alla objekt väärtuses 1 030 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. lisa 8.

Lisa 5 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								
Laen 1	360 424	360 424			1%	Euro	31.05.2017	
Laen 2	181 000	181 000			11%	Euro	14.08.2017	
Laen 3	300 000	300 000			10%	Euro	31.05.2017	
Lühiajalised laenud kokku	841 424	841 424						
Pikaajalised laenud								
Laen 4	202 470	0	202 470		0%	Euro	31.12.2022	13
Pikaajalised laenud kokku	202 470	0	202 470					
Laenukohustised kokku	1 043 894	841 424	202 470					

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	300 000	300 000			8%	Euro	21.07.2016	
Lühiajalised laenud kokku	300 000	300 000						
Pikaajalised laenud								
Muud laenud	800 000	0	800 000		11%	Euro	15.01.2017	
Muud laenud	250 000	0	250 000		11%	Euro	24.01.2017	
Pikaajalised laenud kokku	1 050 000	0	1 050 000					
Laenukohustised kokku	1 350 000	300 000	1 050 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 030 000	850 000
Kokku	1 030 000	850 000

Täiendavaks tagatiseks on omaniku valduses olev ehitis hüpoteegiga 420 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 490	6 490
Maksuvõlad	4 987	4 987
Saadud ettemaksed	12 008	12 008
Tulevaste perioodide tulud	3 000	3 000
Muud saadud ettemaksed	9 008	9 008
Kokku võlad ja ettemaksed	23 485	23 485
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 436	6 436
Maksuvõlad	8 224	8 224
Saadud ettemaksed	9 239	9 239
Kokku võlad ja ettemaksed	23 899	23 899

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	201 790	107 610
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	50 447	26 903
Kokku tingimuslikud kohustised	252 237	134 513

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	198 057	359 167	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 057	359 167	
Kokku müügitulu	198 057	359 167	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üüritulu	30 250	99 185	4
Haldusteenus	27 996	19 466	
Kauba ja teenuse müük	811	516	
Kinnisvara müük	139 000	240 000	
Kokku müügitulu	198 057	359 167	

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	180 000	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	759	2 713	
Muud	822	0	
Kokku muud äritulud	181 581	2 713	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-139 000	-240 770
Müüdud teenuste kulu	-9 595	-23 167
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 595	-263 937

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-4 279	-4 472
Lähetuskulud	0	-230
Koolituskulud	-864	-2 195
Riiklikud ja kohalikud maksud	-261	-536
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-678	0
Konsultatsioonikulud	-1 808	-1 999
Raamatupidamisteenus	-2 197	-2 803
Riigilõiv	-732	-1 846
Muud	-117	-1 636
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 936	-15 717

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-5 102	-1 276
Sotsiaalmaksud	-1 684	-421
Kokku tööjõukulud	-6 786	-1 697
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 13 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 ettevõtted	0	562 909	527 269	0

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Laen 1	983 066	622 641	1%	Euro	31.12.2017
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Laen 2	250 000	47 530	0%	Euro	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 997	29 811	326 140	670 051

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 102	1 276

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2017

EM Capital OÜ (registrikood: 12296425) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERGO MÕTTUS	Juhatuse liige	22.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 724
Kokku	252 237
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	252 237
Kokku	252 237

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 724
Kokku	252 237
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	252 237
Kokku	252 237

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	139000	70.18%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30250	15.27%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	28807	14.54%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ergo Mõttus	38006232740		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53467820
E-posti aadress	info@sobrakinnisvara.ee