

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: 4 Kassi OÜ

registrikood: 12468274

tänava/talu nimi, Kassi tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12618

e-posti aadress: eigo@datanet.ee

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

4 kassi OÜ alustas äritegevust 2013. aastal, peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine.

2015. aastal oli 4 Kassi OÜ müügitulu kokku 255 tuhat eurot, mis võrreldes eelmise aastaga kasvas 62%.

4 Kassi OÜ peamised võrreldavad finantssuhtarvud:

Arv näitajad	2015	2014
Äritulud	255 014	480 697
Ärikasum	151 774	418 499
Puhaskasum	123 421	391 415
Ärirentaablus, %	59,52%	87,06%
Puhasrentaablus, %	48,40%	81,43%
Omakapitali suhtarv, %	18,99%	32,24%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,20	0,09
Omakapitali rentaablus (ROE), %	22,74%	93,33%
Aktivate tulusus (ROA), %	4,32%	30,09%
Ettevõtte tulusus, %	59,58%	266,42%

- o Ärikasum = kasum enne finants- ja maksukulusid
- o Kasum = aruandeaasta kasum
- o Ärirentaablus (%) = Ärikasum / Äritulud
- o Puhasrentaablus (%) = Kasum / Äritulud
- o Omakapitali suhtarv (%) = Omakapital / Varad kokku
- o Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused
- o ROE (%) = Puhaskasum / Omakapital
- o ROA (%) = Puhaskasum / Bilansimaht
- o Ettevõtte tulusus (%) = ärikasum / käive

Juhatuse liikmetele tasu ja kompensatsioone ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisperioodil olulisi sündmusi, mis oluliselt võivad mõjutada järgnevate majandusaastate tulemusi, ei toimunud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 136	206	2
Nõuded ja ettemaksed	33 768	7 241	3
Kokku käibevara	43 904	7 447	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 815 170	1 293 333	4
Kokku põhivara	2 815 170	1 293 333	
Kokku varad	2 859 074	1 300 780	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	166 206	56 184	6,7
Võlad ja ettemaksed	57 299	24 926	5,8
Kokku lühiajalised kohustused	223 505	81 110	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 092 750	800 272	6,7
Kokku pikaajalised kohustused	2 092 750	800 272	
Kokku kohustused	2 316 255	881 382	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	9
Kohustuslik reservkapital	260	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 538	25 123	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 421	391 415	
Kokku omakapital	542 819	419 398	
Kokku kohustused ja omakapital	2 859 074	1 300 780	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	254 497	157 084	10
Muud äritulud	517	323 613	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-83 813	-56 870	11
Mitmesugused tegevuskulud	-16 411	-4 991	12
Muud ärikulud	-3 016	-337	
Kokku ärikasum (-kahjum)	151 774	418 499	
Intressikulud	-28 359	-27 097	13
Muud finantstulud ja -kulud	6	13	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	123 421	391 415	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 421	391 415	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	151 774	418 499
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-323 613
Kokku korrigeerimised	0	-323 613
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 527	-7 726
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	32 373	8 968
Kokku rahavood äritegevusest	157 620	96 128
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 521 837	-7 250
Laekunud intressid	6	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 521 831	-7 237
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 221 895	78 552
Saadud laenude tagasimaksed	-736 874	-90 895
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-82 521	-53 235
Makstud intressid	-28 359	-27 097
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 374 141	-92 675
Kokku rahavood	9 930	-3 784
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	206	3 990
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 930	-3 784
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 136	206

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 600		25 383	27 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)			391 415	391 415
Muutused reservides		260	-260	0
31.12.2014	2 600	260	416 538	419 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)			123 421	123 421
31.12.2015	2 600	260	539 959	542 819

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

4 Kassi OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes on esitatud andmed eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud ostutehinguga seotud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata (mõistliku kulu ja pingutusega), õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt amortisatsiooni ei arvestata. Kui kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Vastavalt 4 Kassi OÜ põhikirjale moodustab reservkapital 10% ettevõtte osakapitalist.

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 teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamise kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

1. 4 Kassi OÜ üle olulist mõju omavad omanikud
2. Tegev- ja kõrgem juhtkond
3. Olulist mõju omavate omanike lähisugulased
4. Eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	10 136	206
Kokku raha	10 136	206

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 768	33 768
Ostjatelt laekumata arved	33 768	33 768
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 768	33 768
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 914	7 914
Ostjatelt laekumata arved	7 914	7 914
Muud nõuded	-673	-673
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 241	7 241

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	962 470
Ostud ja parendused	7 250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	323 613
31.12.2014	1 293 333
Ostud ja parendused	1 521 837
31.12.2015	2 815 170

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringutena on objektid järgmistel aadressidel Tallinnas:

Kassi 4

Kadaka tee 42N.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on saadud järgmiselt:

- Kassi 4 objekti väärtus on arvestatud aastase renditulu ning turul taoliste objektide oodatava investeeringu tootluse järgi.
- Kadaka tee 42N objekt on soetatud 2015 aastal viimases kvartalis avalikul enampakkumisel ning investeeringu väärtuseks loetaksegi toodud objekti soetusmaksumust sh otseselt seonduvad tehingukulud.

Ettevõtte pole plaanis toodud objekte müüa, hindamisakti tellimine oleks ebamõistlik kulu ning ettevõtte juhtkond on veendumusel, et toodud hinnangud on korrektsed ja piisavad.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 503	1 380
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 503	1 380

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustused kokku	1 833 056	166 206	1 666 850
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustused kokku	632 736	56 184	576 552

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	2 815 170	1 293 333
Kokku	2 815 170	1 293 333

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	425 900		425 900	
Kapitalirendikohustused kokku	1 833 056	166 206	1 666 850	
Laenukohustused kokku	2 258 956	166 206	2 092 750	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	223 720		223 720	
Kapitalirendikohustused kokku	632 736	56 184	576 552	
Laenukohustused kokku	856 456	56 184	800 272	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 453	20 453
Maksuvõlad	5 503	5 503
Saadud ettemaksed	31 343	31 343
Tulevaste perioodide tulud	1 030	1 030
Muud saadud ettemaksed	30 313	30 313
Kokku võlad ja ettemaksed	57 299	57 299
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 619	12 619
Maksuvõlad	1 380	1 380
Saadud ettemaksed	10 927	10 927
Muud saadud ettemaksed	10 927	10 927
Kokku võlad ja ettemaksed	24 926	24 926

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	254 497	157 084
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	254 497	157 084
Kokku müügitulu	254 497	157 084
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	254 497	157 084
Kokku müügitulu	254 497	157 084

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 530	2 350
Energia	54 359	34 560
Alltöövõtutööd	10 627	7 781
Veevarustus ja heitvee ärajuhtimine	3 081	1 862
Prügiveeteenus	1 125	1 185
Valveteenus	1 614	1 592
Hooldus- ja remondikulu	10 645	7 119
Varakindlustus	832	421
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	83 813	56 870

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 693	4 004
Raamatupidamisteenus	1 125	900
Pangateenus	7	6
Konsultatsioonid	11 586	0
Notari- ja õigusabiteenus	0	70
Muud	0	11
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 411	4 991

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2015	2014
Intressikulu kapitalirendilt	28 359	27 097
Kokku intressikulud	28 359	27 097

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	425 900	223 720

Juhtkonna liikmetele tasusid pole makstud ja ettevõttes töötajaid ei ole.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäeva seisuga 31.12.2015 ületavad lühiajalised kohustused käibevara. Toodud olukord tekkis 2015 aasta lõpus Kadaka tee 42N kinnisvara soetusest ja sellega seoses lisa kuludest. Tegemist oli ajutise olukorraga.

Jaanuari (2016) alguses esitati klientidele jaanuari rendiarved ning juba jaanuari seisuga ületasid käibevarad lühiajalisi kohustusi. Ettevõtte ei ole likviidsusprobleeme.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2016

4 Kassi OÜ (registrikood: 12468274) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRE ESNA	Juhatuse liige	11.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

4 Kassi OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud 4 Kassi OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt 4 Kassi OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aksella Laisaar

Vandeaudiitori number 120

Audiitorettevõtja nimi

Alden Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 165

Audiitorettevõtja asukoha aadress

Luite 26, Tallinn

18.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

4 Kassi OÜ (registrikood: 12468274) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AKSELLA LAISAAR	Vandeaudiitor	18.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 421
Kokku	539 959
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	539 959
Kokku	539 959

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 421
Kokku	539 959
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	539 959
Kokku	539 959

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	254497	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ALLTECH OÜ	10910944	Tallinn, Harju maakond, Eesti	866 EUR
OÜ DBN CONSULT	11267216	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	867 EUR
Zeeta Eesti OÜ	11114020	Tallinn, Harju maakond, Eesti	867 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	eigo@datanet.ee