

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Elbrus International OÜ

registrikood: 12654385

tänavanimi, P. Pinna tn

maja number: 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13615

telefon: +372 5069621

e-posti aadress: info@elbrus.estate

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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Intressikulud	19
Lisa 17 Intressitulud	19
Lisa 18 Tulumaks	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Osaühing Elbrus International asutati aprillis 2014.a.

Majandustegevust alustas ettevõtte 2014.a. augustis.

Põhiliseks tegevusalaks aruandeaastal kujunes soetatud kinnisvara üürile andmine.

Seisuga 31.12.2017 oli OÜ Elbrus International varade maht kokku 11 261 024 eurot. Käibevarade maht ulatus 912 598 euron, seal hulgas lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku moodustasid 593 527 eurot.

2017.a. soetas ettevõtte osaluse kahes Läti ettevõttes investeerides 297 508 eurot

Põhivara maht ulatus 6 121 580 euron. Ettevõtte teostas majandusaastal kinnisvaraobjektidel P.Pinna tn.8 laiaulatuslikke ehitus- ja remonditöid, mille tulemusel kapitaliseeriti kinnisvarainvesteeringutesse täiendavalt 413 633 eurot. Ehitustööde käigus lisandus antud objektile 3. korrus, mis võimaldab ettevõttel tulevikus majanduslikku kasu teenida.

Ettevõtte pikaajalistest kohustustest moodustab 9 960 240 eurot pikaajaline laen.

OÜ Elbrus International 2017.a. müügtulu moodustas 756 137 eurot.

Kokku olid ärikulud 2017.aastal 660 509 eurot.

Võttes arvesse ettevõtte finantstulud ja finantskulud, lõpetas OÜ Elbrus International majandusaasta kasumiga summas 102 514 eurot.

Seisuga 31.12.2017 oli ettevõtte omakapital 353 426 eurot.

Osaühingul Elbrus International 2017.a. töötajaid ei olnud.

2017.aastal ei ole tegev ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

2018.a. on ettevõttel plaanis olemasolevate kinnisvaraobjektide kvaliteedi tõstmine ja nende atraktiivsemaks muutmine ning efektiivsem haldamine.

Osaühingu põhilised finantsnäitajad (EUR):

	31.12.2017	31.12.2016
<i>Käibekapital</i>	667 715,00	415 981,00
<i>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</i>	3,73	1,69
<i>Raha kattekordaja</i>	0,03	0,06

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibekapital (eurodes) = käibevara-lühiajalised kohustused

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Raha kattekordaja (kordades) = raha/vara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	318 016	618 452	2
Nõuded ja ettemaksed	593 527	378 615	3
Varud	1 055	19 271	
Kokku käibevarad	912 598	1 016 338	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	297 508	0	5
Nõuded ja ettemaksed	3 929 338	4 037 790	3
Kinnisvarainvesteeringud	6 072 924	5 873 287	7
Materiaalsed põhivarad	48 656	61 954	8
Kokku põhivarad	10 348 426	9 973 031	
Kokku varad	11 261 024	10 989 369	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	170 227	560 900	9
Võlad ja ettemaksed	74 656	39 457	10
Kokku lühiajalised kohustised	244 883	600 357	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 960 240	9 558 370	9
Võlad ja ettemaksed	702 475	549 730	10
Kokku pikaajalised kohustised	10 662 715	10 108 100	
Kokku kohustised	10 907 598	10 708 457	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	248 412	162 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 514	116 326	
Kokku omakapital	353 426	280 912	
Kokku kohustised ja omakapital	11 261 024	10 989 369	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	756 137	600 238	12
Muud äritulud	1 673	1 751	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-311 575	-215 492	13
Mitmesugused tegevuskulud	-67 196	-59 764	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-267 107	-218 937	7,8
Muud ärikulud	-14 631	-4 572	15
Ärikasum (kahjum)	97 301	103 224	
Intressitulud	314 834	297 617	17
Intressikulud	-302 121	-284 515	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	110 014	116 326	
Tulumaks	-7 500	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 514	116 326	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	97 301	103 224	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	267 108	218 937	7,8
Kokku korrigeerimised	267 108	218 937	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-214 912	-184 675	
Varude muutus	18 216	-19 059	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	187 945	44 237	
Laekunud intressid	35	34	
Kokku rahavood äritegevusest	355 693	162 698	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 665	-39 065	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-520 799	-2 730 658	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-50 208	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	10 200	0	
Antud laenud	-192 000	-1 582 000	
Antud laenude tagasimaksed	60 453	474 675	
Laekunud intressid	219 504	341 019	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-475 515	-3 536 029	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	189 000	3 800 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-177 803	-144 224	
Makstud intressid	-154 311	-33 044	
Makstud dividendid	-30 000	0	18
Makstud ettevõtte tulumaks	-7 500	0	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-180 614	3 622 732	
Kokku rahavood	-300 436	249 401	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	618 452	369 051	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-300 436	249 401	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	318 016	618 452	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	162 086	164 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)		116 326	116 326
31.12.2016	2 500	278 412	280 912
Aruandeaasta kasum (kahjum)		102 514	102 514
Väljakuulutatud dividendid		-30 000	-30 000
31.12.2017	2 500	350 926	353 426

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Elbrus International raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (va sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav juhul kui nendega ei toimu aktiivset kauplemist ning puuduvad ka alternatiivsed meetodid nende väärtuse usaldusväärselt hindamiseks – selliseid aktsiaid kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtteid, mille üle teisel ettevõttel (emaettevõttel) on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle teine ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% osadest.

Investeeringud sidusettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kuna ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata "mõistliku kulu ja pingutusega", kajastatakse neid edaspidi soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 12,5-20 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja oseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalne põhivara on vara kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestus toimub lineaarsel meetodil. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustlase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. Emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas	13 115	139
Raha pangas	304 901	618 313
Kokku raha	318 016	618 452

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	210 018	210 018			
Ostjatelt laekumata arved	210 018	210 018			
Nõuded seotud osapoolte vastu	135 799	135 799			19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 840	28 840			4
Muud nõuded	4 146 094	216 756	2 474 373	1 454 965	6
Laenunõuded	3 969 338	40 000	2 474 373	1 454 965	
Intressinõuded	176 756	176 756			
Ettemaksed	2 114	2 114			
Tulevaste perioodide kulud	2 114	2 114			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 522 865	593 527	2 474 373	1 454 965	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	172 118	172 118			
Ostjatelt laekumata arved	172 118	172 118			
Nõuded seotud osapoolte vastu	65 705	65 705			19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19			4
Muud nõuded	4 176 751	138 961	2 353 139	1 684 651	6
Laenunõuded	4 095 290	57 500	2 353 139	1 684 651	
Intressinõuded	81 461	81 461			
Ettemaksed	1 812	1 812			
Tulevaste perioodide kulud	1 812	1 812			
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 416 405	378 615	2 353 139	1 684 651	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	551		4 772
Erisoodustuse tulumaks			1
Ettemaksukonto jääk	28 289	19	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 840	19	4 773

Seoses kohtuliku hüpoteegi seadmisega Elbrus International OÜ vastu, kajastub Maksu- ja Tolliameti maksude nõuetena tagatis summas 75 000 EUR . Antud nõue bilansis ei kajastu.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
44103051410	Grandeg SIA	Läti	Keskkütte katelde ja radiaatorite tootmine		49
40103247124	Amsmedia SIA	Läti	Ajalehtede ja ajakirjade väljaandmine		31

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	Omandamine	Müük	31.12.2017
Grandeg SIA	257 702	-10 200	247 502
Amsmedia SIA	50 006		50 006
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	307 708	-10 200	297 508

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Grandeg SIA	51	30.05.2017	257 702
Amsmedia SIA	31	27.11.2017	50 006

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Grandeg SIA	2	10 200	94

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	3 969 338	40 000	2 474 373	1 454 965				
Laen	2 000 000		2 000 000		11%	EUR	01.03.2019	
Laen seotud osapooltele	1 454 965			1 454 965	3,1%	EUR	30.04.2030	19
Laen seotud osapooltele	269 000		269 000		3,2%	EUR	07.04.2021	19
Laen	40 354		40 354		9,5%	EUR	31.10.2021	
Laen	61 019		61 019		11%	EUR	09.03.2019	
Laen	25 000	25 000			17%	EUR	12.11.2018	
Laen	15 000	15 000			3,2%	EUR	12.11.2018	
Laen seotud osapooltele	54 000		54 000		3,5%	EUR	07.04.2021	19
Laen seotud osapooltele	50 000		50 000		3,5%	EUR	31.12.2020	19
Intressinõuded	176 756	176 756						
Intressinõuded seotud osapooltele	160 225	160 225						19
Muude laenude intressinõuded	16 531	16 531						
Kokku muud nõuded	4 146 094	216 756	2 474 373	1 454 965				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	4 095 290	57 500	2 353 139	1 684 651				
Laen	2 000 000		2 000 000		11%	EUR	01.03.2018	
Laen	250 000		250 000		15%	EUR	20.02.2018	
Laen seotud osapooltele	1 419 965			1 419 965	3,1%	EUR	30.04.2030	19
Laen seotud osapooltele	216 000			216 000	3,2%	EUR	07.04.2021	19
Laen	48 686			48 686	9,5%	EUR	31.10.2021	
Laen	63 139		63 139		11%	EUR	09.03.2019	
Laen	25 000		25 000		17%	EUR	12.11.2018	
Laen	15 000		15 000		3,2%	EUR	12.11.2018	
Laen	50 000	50 000			8%	EUR	30.06.2017	
Laen	7 500	7 500			15%	EUR	30.06.2017	
Intressinõuded	81 461	81 461						
Intressinõuded seotud osapooltele	81 461	81 461						19
Kokku muud nõuded	4 176 751	138 961	2 353 139	1 684 651				

Väljastatud laenude tagatiseks on:

1. seotud hüpoteek summas 2 600 000 eur
2. sõlmitud kommertspandileping Firma Grandeg SIA osadele
3. sõlmitud pandileping pandisummaga 150 000 eur
4. seotud hüpoteek summas 100 000 eur
5. seotud hüpoteek summas 65 000 eur

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	951 004	2 464 571	3 415 575
Akumuleeritud kulum		-109 054	-109 054
Jääkmaksumus	951 004	2 355 517	3 306 521
Ostud ja parendused	320 052	2 449 671	2 769 723
Amortisatsioonikulu		-202 957	-202 957
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 271 056	4 914 242	6 185 298
Akumuleeritud kulum		-312 011	-312 011
Jääkmaksumus	1 271 056	4 602 231	5 873 287
Ostud ja parendused		444 004	444 004
Amortisatsioonikulu		-244 367	-244 367
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 271 056	5 358 246	6 629 302
Akumuleeritud kulum		-556 378	-556 378
Jääkmaksumus	1 271 056	4 801 868	6 072 924

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	687 072	600 238
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	323 467	219 477

Aruande real Ostud ja parendused/Ehitised on kajastatud remonditööd summas 71 215 eurot lõpetamata ehitisena, millest on maha arvatud 2016.a. vastav summa 20823 eur. Antud real on kajastatud ka summa 4999 eurot, mis on ettemaks kinnisvaraobjekti remonditööde eest ning millest on maha arvatud 2016.a. vastav summa 18 242 eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus			81 187	81 187
Akumuleeritud kulum			-1 353	-1 353
Jääkmaksumus			79 834	79 834
Ostud ja parendused			-1 900	-1 900
Amortisatsioonikulu			-15 980	-15 980
31.12.2016				
Soetusmaksumus			79 287	79 287
Akumuleeritud kulum			-17 333	-17 333
Jääkmaksumus			61 954	61 954
Ostud ja parendused	2 665	2 665		2 665
Amortisatsioonikulu	-111	-111	-15 852	-15 963
31.12.2017				
Soetusmaksumus	2 665	2 665	79 287	81 952
Akumuleeritud kulum	-111	-111	-33 185	-33 296
Jääkmaksumus	2 554	2 554	46 102	48 656

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	377 097	59 303	317 794		2,85%	EUR	05.05.2022
Pangalaen	924 370	110 924	813 446		2,92%	EUR	20.04.2021
Laen	8 829 000			8 829 000	3%	EUR	01.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	10 130 467	170 227	1 131 240	8 829 000			
Laenukohustised kokku	10 130 467	170 227	1 131 240	8 829 000			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	443 976	443 976			3,048%	EUR	05.05.2017
Lühiajalised laenud kokku	443 976	443 976					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 035 294	116 924	918 370		2,920%	EUR	20.04.2021
Laen	8 640 000			8 640 000	3%	EUR	01.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	9 675 294	116 924	918 370	8 640 000			
Laenukohustised kokku	10 119 270	560 900	918 370	8 640 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	821 957	821 957
Ehitised	3 138 698	3 312 362
Kokku	3 960 655	4 134 319

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on kinnistu aadressil Kuma tee 8, Rae vallas ja kinnistu aadressil Luigapera 1/Harku tee 63, Harku vallas

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	73 018	73 018			
Muud võlad	554 397	1 638		552 759	
Intressivõlad	552 759			552 759	
Muud viitvõlad	1 638	1 638			
Saadud ettemaksed	149 716		149 716		
Muud saadud ettemaksed	149 716		149 716		
Kokku võlad ja ettemaksed	777 131	74 656	149 716	552 759	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 523	34 523			
Maksuvõlad	4 773	4 773			4
Muud võlad	405 110	161		404 949	
Intressivõlad	404 949			404 949	
Muud viitvõlad	161	161			
Saadud ettemaksed	144 781		144 781		
Muud saadud ettemaksed	144 781		144 781		
Kokku võlad ja ettemaksed	589 187	39 457	144 781	404 949	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	756 137	600 238
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	756 137	600 238
Kokku müügitulu	756 137	600 238
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	687 072	600 238
Kaupade edasimüük	69 065	0
Kokku müügitulu	756 137	600 238

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-68 605	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-60 923	-70 717
Energia	-19 864	-27 946
Elektrienergia	0	-8 060
Soojusenergia	-19 864	-19 886
Haldamisega seotud muud kulud	-162 183	-116 829
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-311 575	-215 492

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-14 879	-21 352
Lähetuskulud	-25 043	-33 794
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-10 286	0
Juriidilised teenused	-13 707	-2 074
Muud	-3 281	-2 544
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-67 196	-59 764

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 235	322
Maamaks	11 891	3 985
Muud	505	263
Kokku muud ärikulud	14 631	4 572

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-302 121	-284 515
Kokku intressikulud	-302 121	-284 515

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	314 799	297 583
Muud intressitulud	35	34
Kokku intressitulud	314 834	297 617

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	30 000	7 500
Muud riigid kui Eesti	30 000	7 500
Kokku	30 000	7 500

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	129 435	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 994 555	1 783 131

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Laen	54 000	3,5%	EUR	31.12.2021
Laen	50 000	3,5%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen	53 000	3,2%	EUR	07.04.2021
Laen	35 000	3,1%	EUR	30.04.2030

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laen					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenuleping	216 000		3,2%	EUR	07.04.2021
Laenuleping	36 000	79 000	3,1%	EUR	30.04.2030

Ostud ja müügid

	2017		2016
	Ostud	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 575	179 052	108 917

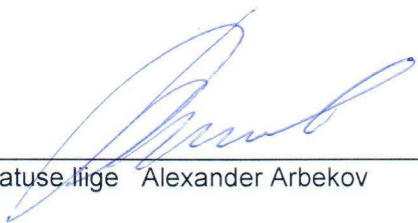
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruandeperioodil Elbrus International OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Juhatuse allkirjad 2017. a majandusaasta aruandele

OÜ Elbrus International juhatus on koostanud 2017.a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

OÜ Elbrus International 2017.a majandusaasta aruande kinnitame.



Juhatuse liige Alexander Arbekov

13.06.2018
Kuupäev



Juhatuse liige Georgy Dozorin

13.06.2018
Kuupäev

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Elbrus International OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Elbrus International OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Investeeringud sidusettevõtjatesse summas 247 502 eurot (lisa 6) ettevõtte kirjeldamiseks soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test. Juhtkond ei ole hinnanud 31. detsembri 2017 seisuga investeeringu kaetavat väärtust. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud mulle hinnata, kas ülal kirjeldatud investeeringu kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2017 on vähemalt võrdne nende bilansilise jääkmaksumusega. Juhul kui ülal viidatud investeeringute kaetav väärtus osutuks madalamaks kui jääkmaksumus, tuleks investeeringud sidusettevõtjatesse alla hinnata, mille tulemusel väheneksid ettevõtte varad, omakapital ja aruandeaasta kasum vastava allahindluse summa võrra.

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 arvestuseksperдите 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 auditiprotseduure 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärselt 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.

Marina Lillo
Vandeauditor nr.407
OÜ Audit Vikneti
Audiitorettevõtja tegevusloa number:53
Koskla 20-2, Tallinn
22.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Elbrus International OÜ (registrikood: 12654385) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARINA LILLO	Vandeaudiitor	22.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	248 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 514
Kokku	350 926
Jaotamine	
Dividendideks	120 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	230 926
Kokku	350 926

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	687072	90.87%	Jah
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	69065	9.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alexander Arbekov	04.04.1975	Läti	1250 EUR (Lihtomand)
Georgy Dozorin	10.08.1974	Läti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5069621
E-posti aadress	info@elbrus.estate
E-posti aadress	dozorin@hotmail.com