

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	13
Lisa 7 Aktsiakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Üldhalduskulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15

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 Arealis (endise ärinimega AS Eurox) ja AS 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. Alates aruandeaasta augustist kuulub 100% Shnelli Ärimaja AS aktsiakapitalist AS-le Arealis.

Büroopindade üürituru arengud 2013. aastal

Aruandeaastal sai valmis ~45 000 m² uut büroopinda, millest ~16 000 m² tellis AS Riigi Kinnsisvara. 2012. aasta jooksul tuli turule ~20 000 m² uut büroopinda. Vaatamata uutele juurdetulnud büroopindade mahtudele oli A klassi büroopinna vakantsus turu keskmisena jätkuvalt kerges langustrendis. A klassi pindade täituvus kasvas ka osaliselt B klassi pindade arvelt, millede vakantsus võib mõningates hoonetes ulatuda kuni 20 %-ni.

Ülevaade aktsiaseltsi 2013. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2013. aasta lõpu seisuga on büroomaja 100% välja renditud.

2013. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2013. aastal 1 558 164 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2013. aasta kasum oli 461 443 eurot, sealhulgas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadi kahjumit 280 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (tuh eur)	1 558	1 590
Brutokasumimäär %	76%	78%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	461	787
Puhasrentaablus	30%	49%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,38	0,39
ROA	3%	4%
ROE	8%	15%

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 rentni 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 2013. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2014

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	417 271	277 042	
Nõuded ja ettemaksed	30 840	34 177	2
Kokku käibevara	448 111	311 219	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	17 490 000	17 770 000	3
Kokku põhivara	17 490 000	17 770 000	
Kokku varad	17 938 111	18 081 219	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 057 498	674 420	4
Võlad ja ettemaksed	117 796	127 927	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 175 294	802 347	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 006 709	11 984 207	4
Kokku pikaajalised kohustused	11 006 709	11 984 207	
Kokku kohustused	12 182 003	12 786 554	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	7
Kohustuslik reservkapital	135 000	95 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 539 287	1 792 309	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	461 443	786 978	
Kokku omakapital	5 756 108	5 294 665	
Kokku kohustused ja omakapital	17 938 111	18 081 219	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 558 164	1 590 010	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-381 761	-354 838	9
Brutokasum (-kahjum)	1 176 403	1 235 172	
Üldhalduskulud	-37 592	-16 702	10
Muud äritulud	835	35 785	
Muud ärikulud	-280 000	-17	
Äri kasum (kahjum)	859 646	1 254 238	
Intressikulud	-398 563	-467 588	
Muud finantstulud ja -kulud	360	328	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	461 443	786 978	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	461 443	786 978	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	859 646	1 254 238	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	280 000	-35 000	3
Kokku korrigeerimised	280 000	-35 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 337	-3 732	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9 065	5 695	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 133 918	1 221 201	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	360	332	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	360	332	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-594 420	-636 876	4;11
Makstud intressid	-399 629	-498 423	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-994 049	-1 135 299	
Kokku rahavood	140 229	86 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	277 042	190 808	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	140 229	86 234	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	417 271	277 042	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 620 378	60 000	1 827 309	4 507 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	786 978	786 978
Muutused reservides	0	35 000	-35 000	0
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

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2013. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Shnelli Ärimaja kasutas raamatupidamise aastaaruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel.

Muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kasutuselevõtt ei avaldanud AS Shnelli Ärimaja poolt seni kasutatud arvestuspõhimõtetele olulist mõju.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga 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.

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, reaalselt 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.

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 äriiletele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Aktsiaseltsi juhatus 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 21%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 21/79 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.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2013 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)

	31.12.2013	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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	34 177	34 177	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 177	34 177	0	0

Aruandeperioodil kanti lootusetuid nõudeid kuludesse summas 534 eurot (2012. aastal 4 410 eurot).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	17 735 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	35 000
31.12.2012	17 770 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-280 000
31.12.2013	17 490 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 335 374	1 373 761
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	381 401	354 488

Vt ka lisa 8 ja 9.

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.

31.12.2013 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, vähendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 280 000 euro võrra 17 490 000 euroni.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	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

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	594 420	594 420		
Laenud emaettevõtte omanikult	80 000	80 000		
Lühiajalised laenud kokku	674 420	674 420		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	9 572 837	0	9 572 837	0
Laenud emaettevõttelt	969 102	0	969 102	0
Laenud emaettevõtte omanikult	1 442 268	0	1 442 268	0
Pikaajalised laenud kokku	11 984 207	0	11 984 207	0
Laenukohustused kokku	12 658 627	674 420	11 984 207	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Kokku	17 490 000	17 770 000

2013. aastal tagastati pangalaenu 594 420 eurot (2012. aastal 576 876 eurot). Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 145 515 eurot (2012. aastal 212 518 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2013 oli intressimäär 1,582%. Tagasimakse tähtaeg on 19.12.2016.

Pangalaenude tagatiseks on seatud hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d järgmised hüpoteegid:

- 1) esimese järjekoha hüpoteek summas 13 309 984 EUR;
- 2) teise järjekoha hüpoteek summas 990 631 EUR;
- 3) kolmanda järjekoha hüpoteek summas 2 200 000 EUR;
- 4) neljanda järjekoha hüpoteek summas 4 810 000 EUR.

Aruandeaastal arvestati emaettevõtte laenult intresse 98 256 eurot (2012. aastal 98 525 eurot) ja tasuti 98 256 eurot (2012. aastal 123 921 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 30.06.2016.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati intresse 154 341 eurot (2012. aastal 160 847 eurot) ja tasuti

155 858 eurot (2012. aastal 162 614 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2016.

Laenud seotud osapooltelt on saadud intressimääraga 10%. Laenude alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna seotud osapooltelt saadud laenudel on fikseeritud intressid, siis intressimäärade riske ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 11.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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 emaettevõttele	3 068	3 068	0	0	11
Intressivõlad	69 978	69 978	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 796	117 796	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 639	31 639	0	0	
Maksuvõlad	21 135	21 135	0	0	
Võlad emaettevõttele	4 101	4 101	0	0	11
Võlad kontserniettevõttele	8	8	0	0	11
Intressivõlad	71 044	71 044	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	127 927	127 927	0	0	

Maksuvõlana kajastub nii 31.12.2012 kui ka 31.12.2013 käibemaksu võlg.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 oli 3 000 730 eurot (2012. aastal 2 579 287 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 624 903 eurot (2012. aastal 541 650 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2 350 827 eurot (2012. aastal 2 037 637 eurot).

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 558 164	1 590 010
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 558 164	1 590 010
Kokku müügitulu	1 558 164	1 590 010
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 335 374	1 373 761
Kommunaalteenused	222 769	216 249
Muud	21	0
Kokku müügitulu	1 558 164	1 590 010

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	381 401	354 488	3
Muud	360	350	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	381 761	354 838	

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Raamatupidamise teenused	7 669	7 669
Lootusetud nõuded	534	4 410
Panga teenustasud	6 183	1 199
Juriidilised teenused	19 972	165
Muud	3 234	3 259
Kokku üldhalduskulud	37 592	16 702

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

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	996 936	997 969
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 561 170	1 562 687

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 677	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 361	0
2012	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 677	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 864	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 000

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

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 2012. ega 2013. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2014

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	08.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionärile

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 kuni 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 31.12.2013 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

09.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES ROOT	Vandeaudiitor	09.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 539 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	461 443
Kokku	3 000 730
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 975 730
Kokku	3 000 730

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1558164	100.00%	Jah

Sidevahendid

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