

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Elias

registrikood: 10235365

tänavaga nimi ja maja number: Suur-Karja 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10140

telefon: +372 6406851

faks: +372 6406853

e-posti aadress: indrek.ilomets@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Tulumaks	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Ettevõtte likviidus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2015.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

Tulud

2015.a. aastal oli müügitulu 230 677 eurot, mis jaguneb üüri ja rendituluks 79%, tuludeks hooldustasudest 13% ja tuludeks kommunaalteenuste (küte, vesi, elekter, side, valve) müügist 8%.

Kasum

2015.a. aastal oli tegevuskasum 603 961 eurot ja puhaskasum 630 924 eurot.

OÜ Elias tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ega sotsiaalseid mõjusid, samuti ei avaldanud üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenu valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	2015	2014
Käibe kasv/-kahanemine	1,5%	-22,7%
Kasumi kasv	778,9%	369,9%
Puhasrentaablus	273,5%	31,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,1	2,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$$q \quad \text{Käibe kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2015} - \text{müügitulu 2014}) / \text{müügitulu 2014} * 100$$

$$q \quad \text{Kasumi kasv (\%)} = (\text{puhaskasum 2015} - \text{puhaskasum 2014}) / \text{puhaskasum 2014} * 100$$

$$q \quad \text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$$

$$q \quad \text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$$

Personal

2015. aastal töötas AS Eliases 5 töötajat, s.h juhataja. Aruandeperioodi palgakulu kokku oli 36 313 eurot.

2015. aastal arvestati AS Eliase juhatuse liikmele töötasu 4 680 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2016.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	83 677	243 032	
Nõuded ja ettemaksed	4 840	6 659	2
Kokku käibevara	88 517	249 691	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	71 782	71 895	3
Finantsinvesteeringud	350 000	350 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	4 508 300	3 854 300	5
Materiaalne põhivara	9 788	3 488	6
Kokku põhivara	4 939 870	4 279 683	
Kokku varad	5 028 387	4 529 374	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	819 058	51 744	7
Võlad ja ettemaksed	22 297	42 464	8
Kokku lühiajalised kohustused	841 355	94 208	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	819 058	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	819 058	
Kokku kohustused	841 355	913 266	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	800 684	800 684	11
Kohustuslik reservkapital	80 069	80 069	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 675 355	2 663 573	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 924	71 782	
Kokku omakapital	4 187 032	3 616 108	
Kokku kohustused ja omakapital	5 028 387	4 529 374	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	230 677	227 183	12
Muud äritulud	659 028	32 993	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 701	-26 202	14
Mitmesugused tegevuskulud	-211 832	-93 707	15
Tööjõukulud	-48 610	-47 569	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 601	-703	6
Muud ärikulud	0	-21	
Kokku ärikasum (-kahjum)	603 961	91 974	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	24 899	19 314	3
Intressikulud	-14 600	-17 613	
Muud finantstulud ja -kulud	25 411	25 066	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	639 671	118 741	
Tulumaks	-8 747	-46 959	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 924	71 782	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	603 961	91 974	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 601	703	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-51	0	13
Muud korrigeerimised	-654 000	-31 300	5,13
Kokku korrigeerimised	-652 450	-30 597	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 799	1 762	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-20 062	18 540	
Kokku rahavood äritegevusest	-66 752	81 679	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 873	-2 113	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 023	0	6
Laekunud intressid	25 431	24 985	
Laekunud dividendid	25 012	23 345	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	42 593	46 217	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-51 744	-51 744	
Makstud intressid	-14 705	-17 688	
Makstud dividendid	-60 000	-200 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 747	-46 959	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-135 196	-316 391	
Kokku rahavood	-159 355	-188 495	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	243 032	431 527	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-159 355	-188 495	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	83 677	243 032	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	800 684	80 069	2 863 573	3 744 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	71 782	71 782
Makstud dividendid	0	0	-200 000	-200 000
31.12.2014	800 684	80 069	2 735 355	3 616 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	630 924	630 924
Makstud dividendid	0	0	-60 000	-60 000
31.12.2015	800 684	80 069	3 306 279	4 187 032

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on kajastatud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Elias 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtapabereid (võlakirjad), mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Investeeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 192 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 192

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar ja sisseseade	5
Masinaid ja seadmed	5

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused).

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 lühiajalistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- osanikud;
- sidusettevõtja;
- tegevjuhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 497	2 497
Muud nõuded	1 784	1 784
Intressinõuded	1 714	1 714
Viitlaekumised	70	70
Ettemaksed	559	559
Tulevaste perioodide kulud	552	552
Muud makstud ettemaksed	7	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 840	4 840
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 093	3 093
Muud nõuded	1 734	1 734
Intressinõuded	1 734	1 734
Ettemaksed	1 832	1 832
Tulevaste perioodide kulud	1 751	1 751
Muud makstud ettemaksed	81	81
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 659	6 659

Kirjel "Nõuded ostjate vastu" on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapooltele summas 473 eurot (31.12.2014: 556 eurot) - lisa 18.

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10037151	OÜ Apotheke Magistratus	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
OÜ Apotheke Magistratus	71 895	-25 012	24 899	71 782
Kokku	71 895	-25 012	24 899	71 782

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2013	350 000	350 000
31.12.2014	350 000	350 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	350 000	350 000
		Kokku
	Võlakirjad	
31.12.2014	350 000	350 000
31.12.2015	350 000	350 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	350 000	350 000

Võlakirjadena on kajastatud 7 võlakirja nimiväärtusega 50 000 eurot, lunastustähtajaga 19.12.2021.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	3 823 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	31 300
31.12.2014	3 854 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	654 000
31.12.2015	4 508 300

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	181 122	176 913
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-71 259	-66 915

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2015 on leitud, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas kui ka kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamine on tellitud AS-It Pindi Kinnisvara.

Lisainformatsiooni kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta vt lisast nr 12 ning õiglase väärtuse muutusest vt lisast nr 13.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013							
Soetusmaksumus	0	1 211	1 211	1 146	0	0	2 357
Akumuleeritud kulum	0	-241	-241	-38	0	0	-279
Jääkmaksumus	0	970	970	1 108	0	0	2 078
Ostud ja parendused	1 916	0	1 916	197	0	0	2 113
Amortisatsioonikulu	-196	-242	-438	-265	0	0	-703
31.12.2014							
Soetusmaksumus	1 916	1 211	3 127	1 343	0	0	4 470
Akumuleeritud kulum	-196	-483	-679	-303	0	0	-982
Jääkmaksumus	1 720	728	2 448	1 040	0	0	3 488
Ostud ja parendused	1 381	0	1 381	7 034	458	458	8 873
Amortisatsioonikulu	-636	-242	-878	-723	0	0	-1 601
Müügid	0	0	0	-972	0	0	-972
31.12.2015							
Soetusmaksumus	3 297	1 211	4 508	7 354	458	458	12 320
Akumuleeritud kulum	-832	-725	-1 557	-975	0	0	-2 532
Jääkmaksumus	2 465	486	2 951	6 379	458	458	9 788

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Muu materiaalne põhivara	1 023	0
Kokku	1 023	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank AS	819 058	819 058			1,647	EUR	20.10.2016
Lühiajalised laenud kokku	819 058	819 058					
Laenukohustused kokku	819 058	819 058	0	0			
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	870 802	51 744	819 058	0	1,7810	EUR	20.10.2016
Pikaajalised laenud kokku	870 802	51 744	819 058	0			
Laenukohustused kokku	870 802	51 744	819 058	0			

SEB Pank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Suur-Karja 15/Müürivahe 11, Tallinn.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 670	4 670	
Võlad töövõtjatele	4 180	4 180	
Maksuvõlad	6 877	6 877	9
Muud võlad	730	730	
Intressivõlad	412	412	
Muud viitvõlad	318	318	
Saadud ettemaksed	5 840	5 840	
Tulevaste perioodide tulud	534	534	
Muud saadud ettemaksed	5 306	5 306	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 297	22 297	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 412	26 412	
Võlad töövõtjatele	4 106	4 106	
Maksuvõlad	4 896	4 896	9
Muud võlad	1 091	1 091	
Intressivõlad	517	517	
Muud viitvõlad	574	574	
Saadud ettemaksed	5 959	5 959	
Tulevaste perioodide tulud	535	535	
Muud saadud ettemaksed	5 424	5 424	
Kokku võlad ja ettemaksed	42 464	42 464	

Kirjel "Võlad tarnijatele" on kajastatud muuhulgas kohustused seotud osapooltele summas 71 eurot (31.12.2014: 167 eurot) - lisa 18.

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 071	1 069
Üksikisiku tulumaks	1 040	1 058
Erisoodustuse tulumaks	80	101
Sotsiaalmaks	2 443	2 408
Kohustuslik kogumispension	75	72
Töötuskindlustusmaksed	168	188
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 877	4 896

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 645 023	2 188 284
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	661 256	547 071
Kokku tingimuslikud kohustused	3 306 279	2 735 355

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja nendelt arvestatava tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	800 684	800 684
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb 2 osaks, nimiväärtusega 400 342 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	230 677	227 183	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	230 677	227 183	
Kokku müügitulu	230 677	227 183	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	181 122	176 913	5
Tulud kommunaalteenuste müügist	19 213	19 925	
Tulud hooldustasudest	30 342	30 345	
Kokku müügitulu	230 677	227 183	

Müügituluna on kajastatud muuhulgas müüke seotud osapooltele summas 11 173 eurot (31.12.2014: 12 081 eurot) - lisa 18.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	51	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	654 000	31 300	5
Muud	4 977	1 693	
Kokku muud äritulud	659 028	32 993	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-23 701	-26 202
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 701	-26 202

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-5 085	-6 765
Energia	-1 769	-1 057
Elektrienergia	-1 346	-664
Soojusenergia	-423	-393
Mitmesugused bürookulud	-2 611	-877
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 421	1 098
Hooldus- ja remonttööd	-179 507	-59 002
Kindlustus	-996	-1 014
Sideteenused	-1 741	-2 267
Muud	-21 544	-23 823
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-211 832	-93 707

Tegevuskuludes on kajastatud muuhulgas ostud seotud osapooltelt summas 1 348 eurot (31.12.2014: 1 167 eurot) - lisa 18.

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-36 313	-35 456
Sotsiaalmaksud	-12 297	-12 113
Kokku tööjõukulud	-48 610	-47 569
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	60 000	8 747	200 000	46 959
Eesti	60 000	8 747	200 000	46 959
Kokku	60 000	8 747	200 000	46 959

Väljakuulutatud dividendidest olid maksuvabad dividendid summas 25 012 (lisa 3) (2014: 23 345) eurot ja maksustamisele kuuluv dividend summas 34 988 (2014: 176 655) eurot.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	310	0	550	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13	71	6	167
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150	0	0	0

2015	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	10 376
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 348	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	788

2014	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	10 320
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 167	986
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	775

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	4 680	4 260

Aruandeperioodil ei ole tegevjuhtkonnale arvestatud muid olulisi soodustusi.

Juhatusel ei ole ette nähtud soodustusi ega kompensatsiooni või lahkumishüvitiste tasumist teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel.

Nõuded seotud osapoolte vastu on kajastatud kirjel "Ostjate laekumata arved" summas 473 eurot (31.12.2014: 556 eurot) - lisa 2.

Kohustused seotud osapooltele on kajastatud kirjel "Võlad tarnijatele" summas 71 eurot (31.12.2014: 167 eurot) - lisa 8.

Lisa 19 Ettevõtte likviidus

Seisuga 31.12.2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 752,8 tuhande euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis kajastub pikaajalise pangalaenu tagastamistähtaaja saabumisest eelseisval aruandeperioodil tulenevalt kogu laenukohustus summas 819 058 eurot lühiajaliste kohustuste koosseisus. Laenulepingu kohaselt on laenu tagastamise lõpptähtaeg 20. oktoobril 2016.a. Ettevõtte juhtkonnal on kavas eelkirjeldatud pangalaenu refinantseerida, millekohase eesmärgi saavutamine on juhtkonna hinnangul väga tõenäoline. OÜ Elias igapäevase majandustegevuse rahavood katavad jooksvaid kulutusi.

Tulenevalt eeltoodust on juhatuse seisukohal, et OÜ-I Elias bilansipäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2016

OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ILOMETS	Juhatuse liige	19.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elias osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Elias raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada 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 kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Elias finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

19.04.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	19.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 675 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 924
Kokku	3 306 279
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 246 279
Kokku	3 306 279

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	181122	78.52%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	49555	21.48%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Indrek Ilomets	35710050269	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	400342 EUR
Osaühing Uus	10989288	Tallinn, Harju maakond, Eesti	400342 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406851
Faks	+372 6406853
E-posti aadress	indrek.ilomets@gmail.com