

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Vedru St 8 OÜ

registrikood: 11096026

tänavanimi: Laeva tn 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372630 3700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress: www.capitalmill.eu

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 Muud nõuded	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Muud võlad	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Vedru St 8 OÜ on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõtte. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks aruandeaastal oli kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Ettevõttele kuulub Vedru 8 Tallinn asuval kinnistul paiknev büroo-laohoone ning Vedru 6 asuval kinnistul paiknev laohoone, mis on mõlemad tervikuna välja renditud ühele rentnikule.

Vedru St 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 399 tuhat eurot ning kasum 339,7 tuhat eurot. Ettevõttes ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Lühiajalised kohustused seisuga 31.12.2015 ületavad käibevara 6,8 kordselt, mis on tingitud palgalaenu jäägi kajastamisest lühiajalise kohustusena. Aruande koostamise ajaks on pangaga sõlmitud kokkulepe laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks kuni 21.03.2021, mis vähendab 2016.a. lühiajalisi kohustusi 1 431 980 euro võrra.

2016. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud:

	2015	2014
Puhasrentaablus (%)	85,14	80,10
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	1,89
Võlakordaja	43,87	46,44
ROA (%)	4,77	4,89
ROE (%)	8,50	9,13

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Müügitulu	399 015	416 989
Puhaskasum	339 738	334 006
Käibevara	258 270	479 084
Lühiajalised kohustused	1 758 339	253 415
Kohustused kokku	3 123 505	3 171 081
Varad kokku	7 120 184	6 828 022
Omakapital kokku	3 996 679	3 656 941

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	254 528	155 053	
Nõuded ja ettemaksed	3 742	324 031	2
Kokku käibevara	258 270	479 084	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 371 644	2 885 616	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 490 270	3 463 322	4
Kokku põhivara	6 861 914	6 348 938	
Kokku varad	7 120 184	6 828 022	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 552 500	90 000	5
Võlad ja ettemaksed	205 839	163 415	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 758 339	253 415	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 365 166	2 917 666	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 365 166	2 917 666	
Kokku kohustused	3 123 505	3 171 081	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	3 084 219	3 084 219	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 904	235 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 738	334 006	
Kokku omakapital	3 996 679	3 656 941	
Kokku kohustused ja omakapital	7 120 184	6 828 022	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	399 015	416 989	9
Muud äritulud	0	287	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 750	-105 125	10
Mitmesugused tegevuskulud	-34 231	-32 892	11
Muud ärikulud	0	-34	
Kokku ärikasum (-kahjum)	272 034	279 225	
Intressikulud	-114 159	-116 699	13
Muud finantstulud ja -kulud	181 863	171 480	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	339 738	334 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 738	334 006	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	272 034	279 225	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 920	-2 690	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-19 414	-4 612	6
Laekunud intressid	8	3	
Kokku rahavood äritegevusest	261 548	271 926	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-26 948	-950	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-26 948	-950	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-90 000	-90 000	5
Makstud intressid	-45 125	-47 666	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-135 125	-137 666	
Kokku rahavood	99 475	133 310	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	155 053	21 743	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	99 475	133 310	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	254 528	155 053	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 562	3 084 219	256	235 898	3 322 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	334 006	334 006
31.12.2014	2 562	3 084 219	256	569 904	3 656 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	339 738	339 738
31.12.2015	2 562	3 084 219	256	909 642	3 996 679

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vedru st 8 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui allajärgnevat arvestuspõhimõtetes on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamiseseadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2015.aastast kasutab Vedru St 8 OÜ kasumiaruande skeemi nr.1.

Uus arvestuspõhimõte võimaldab objektiivsemalt kajastada raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit ja majandustulemust, puudub mõistlik alus kulude jagamiseks eri funktsioonide vahel.

Vastavalt on skeem nr.1 kohaselt esitatud 2014.a. võrdlusandmed.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- * "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muu äritegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - lühiajalised investeeringutegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - pikaajalised investeeringutegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid

või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tuletisinstrumentid

Vedru st 8 OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtusest lepingu sõlmimise kuupäeval ja bilansipäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele bilansikuupäeval.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja muid kasumieraldisi. Alates 1. jaanuarist 2015.a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt (kuni 31.12.2014 21/79). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Ilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. Osaühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 342	2 342	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 342	2 342	0	
Muud nõuded	3 371 664	20	3 371 644	3
Laenunõuded	2 885 616	0	2 885 616	
Intressinõuded	486 028	0	486 028	
Viitlaekumised	20	20	0	
Ettemaksed	1 380	1 380	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 380	1 380	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 375 386	3 742	3 371 644	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 574	11 574	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 574	11 574	0	
Muud nõuded	3 197 005	311 389	2 885 616	3
Laenunõuded	2 885 616	0	2 885 616	
Intressinõuded	311 389	311 389	0	
Ettemaksed	1 068	1 068	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 068	1 068	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 209 647	324 031	2 885 616	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	2 885 616	0	2 885 616				
Laen seotud osapoolle	44 500	0	44 500	4%	EUR	03.04.2018	15
Laen emaettevõttele	2 841 116	0	2 841 116	6%	EUR	20.03.2018	15
Intressinõuded	486 028	0	486 028				
Laen seotud osapoolle	4 932	0	4 932				15
Laen emaettevõttele	481 096	0	481 096				15
Viitlaekumised	20	20	0				
Pangakonto intressid	20	20	0				
Kokku muud nõuded	3 371 664	20	3 371 644				2

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	2 885 616	0	2 885 616				
Laen seotud osapoolle	44 500	0	44 500	4%	EUR	03.04.2018	15
Laen emaettevõttele	2 841 116	0	2 841 116	6%	EUR	20.03.2018	15
Intressinõuded	311 389	311 389	0				
Laen seotud osapoolle	3 128	3 128	0				15
Laen emaettevõttele	308 261	308 261	0				15
Kokku muud nõuded	3 197 005	311 389	2 885 616				2

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	3 462 372
Ostud ja parendused	950
31.12.2014	3 463 322
Ostud ja parendused	26 948
31.12.2015	3 490 270

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	307 928	303 220
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-92 750	-105 125

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitul" (lisa 9), haldamiskulud kasumiaruandes real "Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu" (lisa 10).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus ligilähedane tema bilansilisele maksumusele seisuga 31.12.2015.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 552 500	1 552 500	0	0	EURIBOR + 2,3%	EUR	21.03.2016	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	20.03.2018	15
Pikaajalised laenud kokku	2 917 666	1 552 500	1 365 166	0				
Laenukohustused kokku	2 917 666	1 552 500	1 365 166	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 642 500	90 000	1 552 500	0	EURIBOR + 2,3%	EUR	21.03.2016	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	20.03.2018	15
Pikaajalised laenud kokku	3 007 666	90 000	2 917 666	0				
Laenukohustused kokku	3 007 666	90 000	2 917 666	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	3 490 270	3 463 322
Kokku	3 490 270	3 463 322

Laen seotud isikult on väljastatud tagatiseta.

Aruande koostamise ajaks on pangaga sõlmitud laenulepingu lisa laenu tagasimakse tähtaja pikendamiseks kuni 21.03.2021. Uueks intressimääraks on kokku lepitud 6 kuu EUROBOR + 2%.

Ettevõtte on andnud juriidilise isiku garantii Rävala St 5 OÜ-le summas 9,4 miljonit eurot. Nimetatud laenu tagatiseks on panditud laopinnad aadressil Vedru 6 Tallinn.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	945	945	
Maksuvõlad	4 662	4 662	
Muud võlad	197 518	197 518	7
Intressivõlad	197 518	197 518	
Tuletisinstrument	2 714	2 714	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 839	205 839	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 392	7 392	
Maksuvõlad	4 461	4 461	
Muud võlad	128 484	128 484	7
Intressivõlad	128 484	128 484	
Saadud ettemaksed	13 168	13 168	
Muud saadud ettemaksed	13 168	13 168	
Tuletisinstrument	9 910	9 910	
Kokku võlad ja ettemaksed	163 415	163 415	

Tuletisinstrumentideks on intressimäära swap. Swap leping on sõlmitud summale 1 792 500 eurot, tähtajaga 23.03.2016 ning sellega vahetatakse 1-kuu Euriboril baseeruvad intressimaksed fikseeritud intressimääraga 0,48% intressimaksete vastu.

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	197 518	197 518	
Pangalaenu intress	996	996	
Seotud isiku laenu intress	196 522	196 522	15
Kokku muud võlad	197 518	197 518	6
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	128 484	128 484	
Pangalaenu intress	1 168	1 168	
Seotud isiku laenu intress	127 316	127 316	15
Kokku muud võlad	128 484	128 484	6

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1
Vedru St 8 OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 oli 909 642 eurot. Juhul, kui brutodividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 181 928 eurot. Netodividendidena saaks välja maksta 727 714 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	399 015	416 989
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	399 015	416 989
Kokku müügitulu	399 015	416 989
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	399 015	416 989
Kokku müügitulu	399 015	416 989

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Energia	-52 910	-60 578
Elektrienergia	-46 343	-50 664
Soojusenergia	-6 567	-9 914
Vesi- ja kanalisatsiooniteenus	-2 347	-3 086
Haldus- ja hoolduskulud	-26 382	-30 349
Valveteenused	-1 790	-2 227
Kindlustus ja maamaks	-9 161	-8 885
Muud	-160	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 750	-105 125

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Juhtimisteenused	-30 083	-28 612
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-4 035	-4 073
Muud	-113	-207
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-34 231	-32 892

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Vedru St 8 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-36 332	-41 791	
Seotud isiku laenu intressid	-69 206	-69 207	15
Intressikulu tuletisinstrumentidelt	-8 621	-5 701	
Kokku intressikulud	-114 159	-116 699	

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressitulud seotud isikute laenudelt	174 639	174 640	15
Muud intressitulud	28	3	
Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus	7 196	-3 163	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	181 863	171 480	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ingroup Dutch B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	3 322 212	0	3 149 377	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 432	1 561 688	47 628	1 492 481

2015	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 243
2014	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 612

Vedru St 8 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Rohkem infot väljastatud laenude tingimustest leiab lisast 3, intressitulu kirjeldab lisa 14.

Saadud laenude tingimused on toodud lisas 5, intressikulu kajastab lisa 13.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2016

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	16.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vedru St 8 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Vedru St 8 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkustega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Seisuga 31. detsember 2015 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu väärtuses 3,49 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte ei ole 2015. aasta lõpus viinud läbi kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamist. Auditi protseduuride käigus ei õnnestunud meil saada piisavalt usaldusväärset tõendusmaterjali hindamiseks kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ning sellega seotud korrigeerimiste vajalikkuse kohta seisuga 31. detsember 2015. Sarnased asjaolud esinesid ka eelmisel majandusaastal, mistõttu esitasime 13. juunil 2015 märkustega arvamuse.

Seisuga 31. detsember 2015 kajastab ettevõtte oma bilansis laenuvõtteid ematõenduste vastu summas 3,32 miljonit eurot. Meil ei olnud praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik hankida piisavalt tõendusmaterjale nende nõuete laekuvuse osas ja seetõttu ei oska me hinnata nõuete võimalikku allahindluse vajadust seisuga 31. detsember 2015.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkustega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Vedru St 8 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

20. juuni 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	20.06.2016
RIINA ALT	Vandeaudiitor	20.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	569 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)	339 738
Kokku	909 642
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	909 642
Kokku	909 642

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	399015	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5245665
Telefon	+372630 3700
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu