

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara	13
Lisa 5 Laenukohustused	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 8 Aktsiakapital	16
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 11 Üldhalduskulud	17
Lisa 12 Seotud osapooled	17
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

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-i Arealis ja AS-i 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 ja sellest hetkest alates kuulub 100% Shnelli Ärimaja AS aktsiakapitalist AS-le Arealis.

Büroopindade üürituru arengud 2015. aastal

Pakkumine

2015. aastal lisandus turule umbes 36,500 m² ulatuses uusi spekulatiivseid büroopindu, millest tulenevalt spekulatiivne büroopindade kogumaht kasvas 559,250 ruutmeetriini. Nii lõpetatud kui ka ehitusjärgus projektide arv jätkas 2015. aastal kasvutrendi ja selle tulemusena kahekordistus valmivate uute büroopindade kogumaht võrreldes 2014. aastaga. Prognoositavalt jääb pakkumine 2016. aastal jätkuvalt kõrgeks.

Büroopindade arendusturg jätkas positiivset impulssi läbivalt 2015. aastal. 2015. aasta esimene kvartal nägi mitme spekulatiivse ja built-to suit büroohoone lõplikku valmimist Tallinnas Järvevana ärikvartalis (Lelle 24 ja Lelle 22), Kesklinnas ja Kristiine piirkonnas (Sõpruse 157 Ärimaja ning Metalli Maja).

Üürileandjatel saadud info kohaselt nende projektide pinnad olid juba enne valmimist peaaegu täies mahus välja üüritud, mis andis arendajatele võimaluse planeerida ja teavitada arenduse järgmiste etappide kohta.

Üleüldiselt, eelmisel aastal valmisid mitme büroohoone arendusprojektid Tallinna Kesklinnas – Kadrioru Ärikeskus aadressil Narva mnt 63, Pärnu mnt 102b büroohoone, Eesti Loto Maja aadressil Hallivanamehe 4 ning Norra Maja Baltika Kvartalis. Lisaks sellele ka 13-korruselise energiasäästlik ja keskkonnasõbralik büroohoone aadressil Lõdtsa 5 (10,000 m²) avati Ülemiste City's 2015. aasta viimases kvartalis.

2015. aastal algatati ka mitu uut büroopindade arendusprojekti. Mainor Ülemiste alustas Öpiku maja (14,750 m²) Ülemiste City's 2015. aasta I kvartali lõpus, samal ajal kui kahe uue äri- ja elukondliku kompleksi arendus Rotermanni Kvartalis, mis algas veebruaris 2015, lisab turule rohkem kui 3,000 m² büroopinda aastal 2016. Aadressil Tartu mnt 83 algasid 8-kordse büroohoone ehitustööd 2015. aasta III kvartalis. Arendajaks on Novira Capital ja büroopinnad Büroo 83 hoones on planeeritud müügiks. Sellele lisaks alustati Ülemiste Ärikeskuse laiendust kuni 4,300 m² samuti kolmandas kvartalis Lasnamäe linnaosas, mis vastavalt prognoosile valmivad 2016. aasta lõpuks.

2015. aasta lõpuks moodustasid A-klassi pinnad umbes 11 protsenti (62,350 m²) kogu spekulatiivsest kogumahust (mitte built-to suit) büroopindadest Tallinnas, B1 kvaliteediklassi pindade puhul oli vastav näitaja 57 protsenti (320,200 m²) ja ning B2 kvaliteediklassi puhul 32 protsenti (176,700 m²) kogumahust.

Rohkem kui 13,600 m² klass A büroopinnast siseneb turule 2016. aastal, sealhulgas Novira Plaza (4,330 m²) CBD-s ja Exploreri Büroohoone (5,050 m²) Tallinna Sadama piirkonnas. Arendus Maakri Kvartal (büroo osa 18,000 m²) ja Admiraliteedi Kvartal (büroo osa 31,710 m²) võivad lisada peaaegu 50,000 m² klass A büroopindu Tallinna büroopindade turule aastaks 2018.

Nõudlus

Üürile võtmise aktiivsus Tallinnas läbi aasta 2015 oli tugevalt mõjutatud info- ja kommunikatsioonisektorist (Playtech, TransferWise, Zone Media, Creative Mobile). Seega hõivas rahvusvaheline tarkvaraettevõtte Playtech umbes 3,000 m² uues 13-korruselises bürooehitises Ülemiste City's pärast selle valmimist 2015. aasta neljandas kvartalis. TransferWise kolis 2016. aasta jaanuari lõpus oma uude kontoris Tallinnas Baltika kvartalis, võttes ligi 4,600 m² pinda Norra Majas.

Märkimisväärsimad üüritehingud aastal 2015 olid ühe Baltimaade suurima telekommunikatsiooniettevõtte Telekom'i 7,300 m² üüritehing Mustamäe tee 3 bürooehitises (eelüürimine, built-to-suit arendus) ja äriajalehe Äripäev poolne 2,700 m² üürileping (samuti eelüürimine) Lutheri Kvartalis Kesklinnas. Mõlemad ettevõtted plaanivad kolida uutele pindadele 2017. aastal.

Üleüldiselt, kõrgeim panus üürile võtmise mahtudesse aastal 2015 tuli infotehnoloogia (IT ja High Tech ettevõtted) ja telekommunikatsiooni sektorist (25 protsenti), sellele järgnes kutse-, teadus- ja tehnikaalase tegevuse sektor (16 protsenti) ning haldus- ja abitegevuse sektor (12 protsenti).

Suurt osa üürile võtjate aktiivsusest aastal 2015, võib omistada üürilepingute uuendamisele ja olemasolevate üürnike turul ringi liikumisele, samal ajal kui uut arvestatavat väljastpoolt tulevat nõudlust turul ei ole (madal uus nõudlus).

2015. aastal muutus olukord üüriturul teatud määral vastuoluliseks. Ühest küljest madal vakantsus ja kõrge nõudlus väiksemate, kuni 150 m² esindusbüroopindade järele Keslinna piirkonnas, lubas üürileandjatel valida potentsiaalsete üürnike vahel ja küsida keskmisest kõrgemal tasemel üürihinna ("omaniku" turg). Siiski, vaatamata jõulisele nõudluse tasemele, praegune kiire arenduste valmimise tempo paneb üürnikud (peamiselt suuremad) soodsama poole läbirääkijate positsioonile.

Üüritasemed ja vakantsused

2015. aasta nägi mõõdukalt kasvavaid kvaliteetsete ja kaasaegsete büroopindade üürihinna. Hinnanguline üürihinna taseme tõus klass A pindade puhul jäi keskmiselt alla 2 protsendi määra ja mõnevõrra kõrgemaks klass B pindade puhul (keskeltläbi kuni 3 protsenti 2015. aastal, võrrelduna eelmise aastaga). 2015. aastal toimus ka A-klassi büroopindade üürihinna alumise piiri tõus ning B-klassi pindade üürihinna ülemise piiri tõus. 2015. aastal maksimaalne üüritase klass B pindade puhul oli 12-13.5 EUR/m²/kuus, kusjuures vastav keskmine jäi 10-11,5 EUR/m²/kuus juurde.

Jätkuvalt on puudus prestiižsete A-klassi büroopindade järgi kõrghoonetes, mis oleksid suurepärase asukohaga ja avatud vaatega. Sellest tulenevalt saavad selliste pindade omanikud mingil määral üürihinna dikteerida ja üürnikke valida. Sellegipoolest, tipptasemel A-klassi esinduspindade üürihinna tase ei ole viimaste aastate jooksul muutunud, jäädes 16 EUR/m²/kuus juurde (kuni 17 EUR/m²/kuus).

Tänu jätkuvalt positiivsele absorbeerimisele Tallinna büroohoonete vakantsuse tase vähesel määral alanen 2015. aasta lõpuks. A-klassi hoonete vakantsuse tase jäi Tallinnas alla 4 protsendi 2015. aasta lõpuks. Kuigi pakkumine oli tõusnud, keskmine vakantsus B-klassi büroode puhul jäi efektiivse vakantsuse taseme ümber kõikumaks ja peatus 2015. aasta lõpuks 6.1 protsendi ümber.

Ülevaade aktsiaseltsi 2015. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2015. aasta lõpu seisuga on büroomaja 98% välja renditud.

2015. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2015. aastal 1 488 062 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2015. aasta kasum oli 1 292 228 eurot, sealhulgas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest saadi kasumit 540 000 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Müügitulu (tuh eur)	1 488	1 433
Brutokasumimäär %	73%	73%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1 292	624
Puhasrentaablus	87%	44%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,03	0,19
ROA	7%	4%
ROE	17%	10%

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 rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2015. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2016

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Ando Voogma
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	232 644	251 355	
Nõuded ja ettemaksed	18 533	43 147	2
Varud	0	557	
Kokku käibevara	251 177	295 059	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	18 010 000	17 470 000	3
Materiaalne põhivara	7 891	8 886	4
Kokku põhivara	18 017 891	17 478 886	
Kokku varad	18 269 068	17 773 945	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 399 942	1 306 226	5
Võlad ja ettemaksed	227 793	222 233	6
Kokku lühiajalised kohustused	9 627 735	1 528 459	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	969 102	9 865 483	5
Kokku pikaajalised kohustused	969 102	9 865 483	
Kokku kohustused	10 596 837	11 393 942	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	8
Kohustuslik reservkapital	192 000	160 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 567 625	2 975 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 292 228	623 895	
Kokku omakapital	7 672 231	6 380 003	
Kokku kohustused ja omakapital	18 269 068	17 773 945	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 488 062	1 433 295	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-395 793	-385 407	10
Brutokasum (-kahjum)	1 092 269	1 047 888	
Turustuskulud	-4 138	-2 527	
Üldhalduskulud	-17 208	-17 064	11
Muud äritulud	543 277	1 354	3
Muud ärikulud	0	-20 014	
Ärikasum (kahjum)	1 614 200	1 009 637	
Muud finantstulud ja -kulud	-321 972	-385 742	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 292 228	623 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 292 228	623 895	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 614 200	1 009 637	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 167	1 849	4
Muud korrigeerimised	-540 000	20 000	3
Kokku korrigeerimised	-537 833	21 849	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	24 620	-12 307	2
Varude muutus	557	-557	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-8 932	9 696	6
Kokku rahavood äritegevusest	1 092 612	1 028 318	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 172	-10 735	4
Laekunud intressid	41	373	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 131	-10 362	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-802 665	-892 498	5;12
Makstud intressid	-307 527	-291 374	5;12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 110 192	-1 183 872	
Kokku rahavood	-18 711	-165 916	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	251 355	417 271	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-18 711	-165 916	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	232 644	251 355	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 620 378	135 000	3 000 730	5 756 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	623 895	623 895
Muutused reservides	0	25 000	-25 000	0
31.12.2014	2 620 378	160 000	3 599 625	6 380 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 292 228	1 292 228
Muutused reservides	0	32 000	-32 000	0
31.12.2015	2 620 378	192 000	4 859 853	7 672 231

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2015. 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.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

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.

Kohustused, mille maksetähtjad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha

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

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.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanka 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 laekuvate nõuete kulu 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 õiglase 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

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 ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte 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 12.

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 20%; tasumisele kuuluv maksumus moodustab 20/80 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 7.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2015 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 533	18 533	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 533	18 533	0	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 141	43 141	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 147	43 147	0	0

Aruandeperioodil kanti lootusetuid nõudeid kuludesse summas 5 681 eurot (2014. aastal 30 eurot).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	17 470 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	540 000
31.12.2015	18 010 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 296 693	1 251 650
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	393 626	383 408

Vt ka lisasid 9 ja 10.

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.

31.12.2015 seisuga on juhatusele diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 540 000 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud äritulud.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algselt lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	10 735	10 735
Akumuleeritud kulum	-1 849	-1 849
Jääkmaksumus	8 886	8 886
Ostud ja parendused	1 172	1 172
Amortisatsioonikulu	-2 167	-2 167
31.12.2015		
Soetusmaksumus	11 907	11 907
Akumuleeritud kulum	-4 016	-4 016
Jääkmaksumus	7 891	7 891

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	8 329 211	8 329 211		
Laenud emaettevõtte omanikult	1 070 731	1 070 731		
Lühiajalised laenud kokku	9 399 942	9 399 942		
Pikaajalised laenud				
Laenud emaettevõttelt	969 102	0	969 102	0
Pikaajalised laenud kokku	969 102	0	969 102	0
Laenukohustused kokku	10 369 044	9 399 942	969 102	0

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	631 128	631 128		
Laenud emaettevõtte omanikult	675 098	675 098		
Lühiajalised laenud kokku	1 306 226	1 306 226		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	8 329 211	0	8 329 211	0
Laenud emaettevõttelt	969 102	0	969 102	0
Laenud emaettevõtte omanikult	567 170	0	567 170	0
Pikaajalised laenud kokku	9 865 483	0	9 865 483	0
Laenukohustused kokku	11 171 709	1 306 226	9 865 483	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Kokku	18 010 000	17 470 000

2015. aastal tagastati pangalaenu 631 128 eurot (2014. aastal 612 498 eurot). Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 115 636 eurot (2014. aastal 143 871 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2015 oli intressimäär 1,300% (seisuga 31.12.2014 oli intressimäär 1,382%). Tagasimakse lõpptähtpäev on 19.12.2016.

Nordea Bank AB Eesti filiaali poolt AS-le Shnelli Ärimaja antud laen on 31.12.2015 seisuga kajastatud terves ulatuses lühiajalise kohustusena. 04.02.2016 sõlmisid pooled laenulepingu muudatuse, millega pikendati laenu tagasimakse tähtaega kuni 18.01.2021. Antud muudatuse tagajärjel vähenesid lühiajalised kohustused 7 866 079 euro võrra.

Täiendav info bilansipäevajärgsete sündmuste lisas 13.

Laenude tagatiseks on seatud hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d hüpoteegid kogusummas 21 310 615 eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

Aruandeaastal arvestati emaeetevõtte laenult intresse 98 256 eurot (2014. aastal 98 256 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal 73 490 eurot (2014. aastal tasumist ei toimunud). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2018.

Olulise osalusega emaeetevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati intresse 109 227 eurot (2014. aastal 145 138 eurot) ja tasuti 118 401 eurot (2014. aastal 147 503 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 muutuste riske ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 12.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 870	24 870	0	0	
Maksuvõlad	20 442	20 442	0	0	
Võlad emaeetevõttele	3 276	3 276	0	0	12
Intressivõlad	179 205	179 205	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	227 793	227 793	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	36 690	36 690	0	0	
Maksuvõlad	17 661	17 661	0	0	
Võlad emaeetevõttele	3 081	3 081	0	0	12
Võlad kontserniettevõtetele	82	82	0	0	12
Intressivõlad	164 719	164 719	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	222 233	222 233	0	0	

Maksuvõlana kajastub nii 31.12.2014 kui ka 31.12.2015 käibemaksu võlg.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 oli 4 859 853 eurot (2014. aastal 3 599 625 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 971 971 eurot (2014. aastal 719 925 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 3 887 882 eurot (2014. aastal 2 879 700 eurot).

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	2 620 378	2 620 378
Aktsiate arv (tk)	4 100 000	4 100 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 192 000 eurot (seisuga 31.12.2014 160 000 eurot).

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 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 488 062	1 433 295
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 488 062	1 433 295
Kokku müügitulu	1 488 062	1 433 295
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 296 693	1 251 650
Kommunaalteenused	171 299	180 788
Muud	20 070	857
Kokku müügitulu	1 488 062	1 433 295

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	393 626	383 408	3;12
Muud	2 167	1 999	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	395 793	385 407	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 55 719 eurot (2014. aastal 55 969 eurot).

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Raamatupidamise teenused	7 669	7 669	12
Panga teenustasud	1 182	2 901	
Lootusetud nõuded	5 681	30	
Juriidilised teenused	0	3 593	
Muud	2 676	2 871	
Kokku üldhalduskulud	17 208	17 064	

Lisa 12 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

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 120 167	1 095 205
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	82
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 098 094	1 278 805

2015	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 678	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 710	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	171 537
2014	Ostud	
Emaettevõtja		30 678
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		33 950

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

Kohustused koosnevad peamiselt laenu- ja intressikohustustest.

Aruandeaastal arvestati emaettevõtte laenult intresse 98 256 eurot (2014. aastal 98 256 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal 73 490 eurot (2014. aastal tasumist ei toimunud). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2018.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati intresse 109 227 eurot (2014. aastal 145 138 eurot) ja tasuti 118 401 eurot (2014. aastal 147 503 eurot). Laenu lõpptähtaeg on 31.12.2016.

Täiendavat infot laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 5 ja 6.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2014. ega 2015. aastal ei olnud.

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

04.02.2016 sõlmiti Nordea Bank AB Eesti Filiaaliga laenulepingu muudatusleping, millega pikendati pangalaenu tagasimakse tähtaega kuni 18.01.2021.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2016

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDO VOOGMA	Juhatuse liige	11.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja 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 6 kuni 18, 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 arv näitajate 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

18.05.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	18.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 567 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 292 228
Kokku	4 859 853
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	65 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 794 853
Kokku	4 859 853

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1488062	100.00%	Jah

Sidevahendid

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