

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kinnistud S OÜ

registrikood: 12646768

tänavatalu nimi, Laeva 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5187394

e-posti aadress: property@capmill.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	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Kinnistud S OÜ asutati 2014.aastal.

2014. aastal omandas ettevõtte 2,3 miljoni euro väärtuses kinnisvara.

Aruandeperioodil anti kinnisvara osaliselt rendile, müügitulu saadi 23,7 tuhat eurot.

2015.a. tegevuse tulem oli kahjum 75,4 tuhat eurot, mis on tingitud kinnisvara ostu finantseerimiskuludest.

Aruande koostamise hetkeks 2016. aastal on ettevõtte võõrandanud kinnistu müügihinnas 1,4 miljonit eurot.

Samuti otsitakse võimalusi teistel kinnistutel arendustegevuse alustamiseks või kinnistute realiseerimiseks.

Ettevõtte on jätkusuutlik ja maksevõimeline, ettevõtet finantseerib omanik.

Bilansipäeva seisuga negatiivne omakapital viiakse Äriseadustiku nõuetega vastavusse tulevaste perioodide kasumite arvel.

Aruandeperioodi peamised finantssuhtarvud:

	2015	16.04.-31.12.2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused	0,78	2,81
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100	-3,11	-6,57
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100	29,65	101,4

Puhaskasum	-75 425	-181 484
Käibevara	64 838	502 568
Lühiajalised kohustused	83 639	178 757
Varad kokku	2 350 453	2 763 773
Omakapital kokku	-254 409	-178 984

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	64 838	2 208	
Nõuded ja ettemaksed	0	500 360	2
Kokku käibevara	64 838	502 568	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 285 615	2 261 205	4
Kokku põhivara	2 285 615	2 261 205	
Kokku varad	2 350 453	2 763 773	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	83 639	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	83 639	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 264 000	2 764 000	5
Võlad ja ettemaksed	257 223	178 757	6
Kokku pikaajalised kohustused	2 521 223	2 942 757	
Kokku kohustused	2 604 862	2 942 757	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-181 484	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 425	-181 484	
Kokku omakapital	-254 409	-178 984	
Kokku kohustused ja omakapital	2 350 453	2 763 773	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Müügitulu	23 742	0	8
Muud äritulud	50 000	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 816	-58	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 729	-2 637	10
Muud ärikulud	0	-35	
Kokku ärikasum (-kahjum)	33 197	-2 730	
Intressikulud	-84 659	-178 757	12
Muud finantstulud ja -kulud	-23 963	3	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-75 425	-181 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 425	-181 484	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	33 197	-2 730	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	500 360	-500 360	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	83 639	0	6
Kokku rahavood äritegevusest	617 196	-503 090	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-24 410	-2 261 205	4
Antud laenud	-9 000	0	14
Antud laenude tagasimaksed	9 000	0	14
Laekunud intressid	24	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 386	-2 261 205	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	14 000	3 194 000	14
Saadud laenude tagasimaksed	-514 000	-430 000	14
Makstud intressid	-6 194	0	14
Muud laekumised finantseerimistegevusest	14	3	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-24 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-530 180	2 764 003	
Kokku rahavood	62 630	-292	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 208	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	62 630	-292	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	64 838	2 208	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
16.04.2014	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-181 484	-181 484
31.12.2014	2 500	-181 484	-178 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-75 425	-75 425
31.12.2015	2 500	-256 909	-254 409

Negatiivne omakapital on tingitud 2014. aastal soetatud kinnisvara ostu finantseerimiskuludest. Ettevõtte on jätkusuutlik ning maksevõimeline, ettevõtet finantseerivad vajadusel omanikud. Negatiivne omakapital viiakse Äriseadustiku nõuetega vastavusse tulevaste perioodide kasumi arvel.

Rohkem infot omakapitali kohta annab lisa 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (näiteks võlad tarnijatele ja võetud laenud) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab 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. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, 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

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahingu juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või 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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	360	360	3
Ettemaksed	500 000	500 000	
Muud makstud ettemaksed	500 000	500 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	500 360	500 360	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	306	360
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	306	360

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 261 205
31.12.2014	2 261 205
Ostud ja parendused	24 410
31.12.2015	2 285 615

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 742	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 416	58

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistud on soetatud 2014. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole toimunud arvestatavaid muutusi turutingimustes ning kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on ligilähedane nende 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								
Laenud omanikult	2 264 000	0	0	2 264 000	12%	EUR	2024.a.	14
Pikaajalised laenud kokku	2 264 000	0	0	2 264 000				
Laenukohustused kokku	2 264 000	0	0	2 264 000				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud omanikult	2 264 000	0	0	2 264 000	12%	EUR	2024.a.	14
Laenud seotud isikutelt	500 000	0	500 000	0	3%	EUR	2019.a.	14
Pikaajalised laenud kokku	2 764 000	0	500 000	2 264 000				
Laenukohustused kokku	2 764 000	0	500 000	2 264 000				

Laenud on väljastatud tagatiseta.

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	
Maksuvõlad	306	306	0	0	3
Muud võlad	257 223	0	0	257 223	
Intressivõlad	257 223	0	0	257 223	14
Saadud ettemaksed	83 333	83 333	0	0	
Muud saadud ettemaksed	83 333	83 333	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	340 862	83 639	0	257 223	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	178 757	0	1 875	176 882	
Intressivõlad	178 757	0	1 875	176 882	14
Kokku võlad ja ettemaksed	178 757	0	1 875	176 882	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 742	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 742	0
Kokku müügitulu	23 742	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine ja käitus	23 742	0
Kokku müügitulu	23 742	0

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014
Võlaõigusliku lepingu üleandmise tasu	50 000	0
Kokku muud äritulud	50 000	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014
Konsultatsioonid ja juriidilised kulud	-22 804	-1 436
Finantsteenused	-2 900	-1 200
Muud	-25	-1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-25 729	-2 637

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Kinnistud S OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014
Intressid emattevõtte laenult	-80 340	-176 882
Intressid seotud osapoolte laenult	-4 319	-1 875
Kokku intressikulud	-84 659	-178 757

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	16.04.2014 - 31.12.2014
Laenulepingu muutmise tasu	-24 000	0
Intressitulud	37	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-23 963	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estmak Aktiengesellschaft
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Liechtenstein

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	2 521 223	2 440 882
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	501 875

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	-9 000	9 000	14 000	-514 000

16.04.2014 - 31.12.2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	2 694 000	430 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	500 000	0

Kinnistud S OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustused emaettevõtjale seisuga 31.12.2015 summas 2 521 223 eurot koosnevad saadud laenust summas 2 264 000 eurot ja laenult arvestatud intressidest 257 223. Kohustused seisuga 31.12.2014 summas 2 440 882 eurot kosnesid laenust 2 264 000 eurot ning intressidest 176 882 eurot.

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 5, intressikohustused on kirjeldatud lisas 6 ning aruandeperioodi intressikulu kajastub lisas 12.

Teistelt seotud isikutelt saadud ja tagastatud laenudelt 14 000 eurot arvestati intresse 4 319 eurot.

Väljastatud ja tagasimakstud laenude 9 000 eurot intressitulu oli 24 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2016

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	01.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnistud S OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kinnistud S OÜ raamatupidamise aastaaruande, 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 lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusse.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusse teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusse piirub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusse, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Kinnistud S OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeauditori number 618

04.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	04.07.2016
RIINA ALT	Vandeaudiitor	04.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-181 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-75 425
Kokku	-256 909
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-256 909
Kokku	-256 909

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23742	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Aktiengesellschaft		Liechtenstein	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5187394
E-posti aadress	property@capmill.eu