

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kesk Estates OÜ

registrikood: 12179719

tänavaga nimi ja maja number: Liivalaia 45

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +372 6817045

e-posti aadress: katri.suurmann@cranfeld.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Kesk Estates OÜ tegeleb investeerimisega ärikinnisvarasse. Eelnevatel aastatel on ettevõtte soetanud neli kinnistut üüritulu saamise eesmärgil. Kinnistutest kaks on tootmis- ja laohooned ning üks büroohoone. Üks soetatud maatükk on arendusjärgus. Kinnistute soetamiseks kasutas ettevõtte võõrkapitali, osaliselt pangalaenu ja osaliselt omanikelt saadud laenu. Aruandeaastal tegeleti kinnistute arendamisega ning igapäevase tegevuse efektiivsemaks muutmise

Ettevõtte aruandeperioodi müügitulu oli 274 tuhat (2014: 269 tuhat) eurot ning majandusaasta lõppes puhaskasumiga suuruses 72 tuhat (2014: 32 tuhat) eurot.

2016. aastal plaanib ettevõtte tegeleda olemasolevate hoonete haldamise efektiivsuse tõstmisega ning samuti laiendada tegevust uute varade soetamise teel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Ettevõtte majandustegevust ei mõjuta hooajalisus ega majandustegevuse tsüklilisus. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil on valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske arvestatud.

Järgnevalt toodud mõned ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud:

	2015	2014
Arikasumi marginaal	65%	59%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,09	0,08

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Arikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	41 231	47 748	2
Nõuded ja ettemaksed	48 342	18 174	3
Kokku käibevara	89 573	65 922	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 880 236	2 777 345	5
Kokku põhivara	2 880 236	2 777 345	
Kokku varad	2 969 809	2 843 267	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	849 564	765 016	6
Võlad ja ettemaksed	109 178	54 543	7
Kokku lühiajalised kohustused	958 742	819 559	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 930 444	2 015 008	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 930 444	2 015 008	
Kokku kohustused	2 889 186	2 834 567	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 200	-25 715	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 923	31 915	
Kokku omakapital	80 623	8 700	
Kokku kohustused ja omakapital	2 969 809	2 843 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	274 381	268 804	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 065	-18 959	12
Mitmesugused tegevuskulud	-17 739	-24 842	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-65 884	-65 600	5
Muud ärikulud	-1 500	-334	
Kokku ärikasum (-kahjum)	178 193	159 069	
Intressikulud	-106 413	-128 395	15
Muud finantstulud ja -kulud	143	1 241	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	71 923	31 915	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 923	31 915	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	178 193	159 069	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	65 884	65 600	5
Kokku korrigeerimised	65 884	65 600	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 028	46 546	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 325	0	
Laekunud intressid	4	1 158	
Kokku rahavood äritegevusest	228 728	272 373	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-168 775	-268 167	5
Antud laenud	-20 000	0	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-188 775	-268 167	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	85 000	575 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-85 016	-421 642	
Makstud intressid	-46 454	-160 710	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-46 470	-7 352	
Kokku rahavood	-6 517	-3 146	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	47 748	50 894	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 517	-3 146	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 231	47 748	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	-25 715	-23 215
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	31 915	31 915
31.12.2014	2 500	6 200	8 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	71 923	71 923
31.12.2015	2 500	78 123	80 623

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti 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.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi hoiuseid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algselt väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud hoonete kasulik eluiga on 50 aastat. Kinnisvarainvesteeringu väärtust tõstvate parenduste kasulik eluiga on 3-5 aastat.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimuste järgi väljarenditud hoone kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendi maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele.

OÜ Kesk Estates aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	41 231	47 748
Kokku raha	41 231	47 748

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 755	23 755
Ostjatelt laekumata arved	34 547	34 547
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 792	-10 792
Muud nõuded	24 429	24 429
Laenunõuded	24 133	24 133
Intressinõuded	296	296
Ettemaksed	158	158
Tulevaste perioodide kulud	158	158
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 342	48 342
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 882	11 882
Ostjatelt laekumata arved	22 674	22 674
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 792	-10 792
Muud nõuded	4 290	4 290
Laenunõuded	4 133	4 133
Intressinõuded	157	157
Ettemaksed	202	202
Tulevaste perioodide kulud	202	202
Muud nõuded	1 800	1 800
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 174	18 174

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	300	0
Käibemaks	4 229	3 699
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 529	3 699

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	71 580	2 621 314	2 692 894
Akumuleeritud kulum	0	-118 116	-118 116
Jääkmaksumus	71 580	2 503 198	2 574 778
Ostud ja parendused	242 691	25 476	268 167
Amortisatsioonikulu	0	-65 600	-65 600
31.12.2014			
Soetusmaksumus	314 271	2 646 790	2 961 061
Akumuleeritud kulum	0	-183 716	-183 716
Jääkmaksumus	314 271	2 463 074	2 777 345
Ostud ja parendused	0	168 775	168 775
Amortisatsioonikulu	0	-65 884	-65 884
31.12.2015			
Soetusmaksumus	314 271	2 815 565	3 129 836
Akumuleeritud kulum	0	-249 600	-249 600
Jääkmaksumus	314 271	2 565 965	2 880 236

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	274 381	268 804
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 065	18 959

Lisa 6 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	1 712 323	71 856	1 640 467	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2017	
Pangalaen	302 685	12 708	289 977	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2017	
Laenud omanikelt	765 000	765 000	0	0	8%	EUR	31.12.2016	
Pikaajalised laenud kokku	2 780 008	849 564	1 930 444	0				
Laenukohustused kokku	2 780 008	849 564	1 930 444	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	1 784 179	71 856	1 712 323	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2017	
Pangalaen	315 845	13 160	302 685	0	2,20% + 3 kuu Euribor	EUR	02.11.2017	
Laenud omanikelt	680 000	680 000	0	0	8%	EUR	31.12.2015	16
Pikaajalised laenud kokku	2 780 024	765 016	2 015 008	0				
Laenukohustused kokku	2 780 024	765 016	2 015 008	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	314 271	314 271
Ehitised	2 371 240	2 431 439
Kokku	2 685 511	2 745 710

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid summades 1 900 000, 300 000, 130 000 ja 200 000.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 664	22 664	
Maksuvõlad	4 529	4 529	4
Muud võlad	62 933	62 933	
Intressivõlad	62 933	62 933	
Tagatisraha	19 052	19 052	
Kokku võlad ja ettemaksed	109 178	109 178	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 030	27 030	
Maksuvõlad	3 699	3 699	4
Muud võlad	4 076	4 076	
Intressivõlad	2 974	2 974	
Muud viitvõlad	1 102	1 102	
Tagatisraha	19 738	19 738	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 543	54 543	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital summas 2 500 eurot koosneb kahest osast, nimiväärtusega 1 250 eurot.		

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	62 498	4 960
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	15 625	1 240
Kokku tingimuslikud kohustused	78 123	6 200

2015. aastal ega ka 2014. aastal ei ole välja kuulutatud ega välja makstud dividende.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2016. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	274 381	268 804	5,11
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	274 381	268 804	
Kokku müügitulu	274 381	268 804	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	274 381	268 804	5,11
Kokku müügitulu	274 381	268 804	

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	274 381	268 804	5,10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	275 854	271 181	
1-5 aasta jooksul	681 567	516 145	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 442 820	2 503 019	
Kokku	2 442 820	2 503 019	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	11 065	18 959	5
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 065	18 959	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	620	297
Lähetuskulud	0	483
Muud	17 119	24 062
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 739	24 842

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palganud töötajaid ja samuti puuduvad ettevõttele tööjõukulud.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu pangalaenudelt	46 149	48 698
Intressikulu omanike antud laenudelt	60 264	79 697
Kokku intressikulud	106 413	128 395

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 373	11 599	4 290	11 599
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 056	825 264	0	680 000

2015	Ostud	Antud laenud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	20 000	85 000

2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 598	95 000	350 000

Seotud osapooltele antud laenult on arvestatud intress summas 139 (2014: 83) eurot.

Omanikelt saadud laenudelt arvestati aruandeaastal intresse summas 60 264 (2014: 79 697) eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangu kohaselt ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ega teinud muid olulisi soodustusi tegev- ja kõrgemale juhtkonnale.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 869 169 (31.12.2014: 753 637) euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik sissenõutavad lühiajalised kohustused. Lisaks on osad kohustused küll kajastatud lühiajalisena vastavalt raamatupidamise seadusele, kuid ettevõtte ei pea neid tasuma 2016. aasta jooksul. Välja üüritud pindadel ei ole toimunud üürnike vahetusi ja sellega seoses ei ole vaja olnud tagastada saadud tagatisrahasid. Ei ole toimunud ka tegevusi, mis oleksid võinud tuua kaasa tagatisrahade väljamakseid. Samuti ei nõua omanikud tagasi antud laene. Arvestades eeltoodut, hindab juhtkond, et suudab tagada ettevõtte tegevuse jätkuvuse ka tulevikus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.09.2016

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO LAANETU	Juhatuse liige	21.11.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kesk Estates OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kesk Estates OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kesk Estates OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31.12.2015 ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 869 tuhande euro (31.12.2014 : 754 tuhande euro) võrra. Juhatus on kirjeldanud meetmeid Kesk Estates OÜ likviidsuse ja tegevuse jätkuvuse tagamiseks raamatupidamise aastaaruande lisas 17. Meie arvamus ei ole märkusega eespool nimetatud asjaolude suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn

21.11.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Kesk Estates OÜ (registrikood: 12179719) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	21.11.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 923
Kokku	78 123
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	78 123
Kokku	78 123

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	274381	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Global Estates Partners OÜ	11446791	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR
Svergest OÜ	11928515	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6817045
E-posti aadress	katri.suurmann@cranfeld.com