

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 04.09.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Unicorn Greenhouse OÜ

registrikood: 12906734

tänavatänu nimi, Lepiku tn 9-8

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51007

telefon: +372 5035897

e-posti aadress: teated@lempu.ee

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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Unicorn Greenhouse OÜ on asutatud 2015 aasta septembris.

2015. aasta oli Eesti kinnisvarasektoris kasvu aasta - kasvasid nii hinnad, kui ka turu maht. Huvi kasvamist ärikinnisvara vastu on võimalik täheldada nii siseriiklikult kui ka välisinvestorite poolt. Kuna intressimäärad on hetkel madalad ja Euroopa Keskpank jätkab rahatrükkimise programmi majanduse taaselustamiseks ja majanduskasvu loomiseks, on huvi rahavoogu genereerivasse kinnisvarasse investeerimise vastu kasvanud. Sellelaadne huvi on mõjutanud ka ehitusmaterjalide ja ehitusteenuste hindu, mis on kasvamas. Hindade muutumine võib avaldada mõju hoone renoveerimisplaanidele ning mõjutada lõpliku valmimise aega.

Unicorn Greenhouse OÜ ostis 2015. aastal hoone aadressil Narva mnt 3/9 ning alustas seal ulatuslike renoveerimistöödega. Ettevõtte sihiks on luua büroohoone, mille eesmärgiks on koondada Tartu aktiivsem Startup'ide seltskond loodavasse ärihoonesse. Ärihoone eesmärgiks on lisaks büroopinnale luua ka paremad võimalused ettevõtete omavaheliseks suhtluseks. Kavas on luua ühisalasid ning korraldada üritusi, mis on suunatud just tehnoloogilise innovatsiooni praegustele ja tulevastele liidritele. Inimeste omavahelist suhtlust soodustades on loota uut liiki sünergia tekkimist, mille abil võiks tekkida Tartusse veelgi juurde suure arengupotentsiaaliga iduettevõtteid, mis pikemas perspektiivis elavdaks kogu regiooni majandust, looks uusi töökohti ning investoritel taasleida tee Eesti IT ettevõtete juurde.

Palgaliisi töötajaid 31.12.2015 seisuga ei olnud ning juhatuse liikme tasu 2015. aastal ei makstud.

Finantssuhtarvud

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajaline võlgnevus

31.12.2015: $155\,863 / 60\,994 = 2,56$

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

31.12.2015: $64\,341 / 106\,561 = 0,60$

Varade käibekordaja = müügitulu / varad

31.12.2015: $106\,561 / 4\,157\,837 = 0,03$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	04.09.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	154 695	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	1 168	0	3
Kokku käibevara	155 863	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 001 974	0	5
Kokku põhivara	4 001 974	0	
Kokku varad	4 157 837	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	60 994	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	60 994	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 030 000	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 030 000	0	
Kokku kohustused	4 090 994	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 343	0	
Kokku omakapital	66 843	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	4 157 837	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	04.09.2015 - 31.12.2015	04.09.2015 - 04.09.2015	Lisa nr
Müügitulu	106 561	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 518	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-278	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-36 424	0	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	64 341	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 343	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 343	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	04.09.2015 - 31.12.2015	04.09.2015 - 04.09.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	64 341	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	36 424	0	
Kokku korrigeerimised	36 424	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 168	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	54 096	0	
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood äritegevusest	153 695	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 031 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 031 500	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 030 000	0	6
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 030 000	2 500	
Kokku rahavood	152 195	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	152 195	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	154 695	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
04.09.2015	2 500		2 500
04.09.2015	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		64 343	64 343
31.12.2015	2 500	64 343	66 843

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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.

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.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse aruandluses soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninorm on 30-50 aastat.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. 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.

Kohustused, mille täitmise tähtaeg on kaugemal kui üks aasta, kajastatakse pikaajaliste kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaastaruandes osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriolude otsustele vastavalt RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaruandes“ määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse Unicorn Greenhouse emaettevõtet ja kõiki tema ettevõtete omanikke ja isikuid, keda võib lugeda eelnimetatud isikutega seotud olevaks, ning samuti grupi ettevõtete juhatuste ja nõukogude liikmeid, nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	04.09.2015
Kokku raha	154 695	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	166	166
Ostjatelt laekumata arved	166	166
Ettemaksed	1 002	1 002
Muud makstud ettemaksed	1 002	1 002
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 168	1 168

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015
	Maksuvõlg
Käibemaks	15 411
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 411

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
04.09.2015			
Soetusmaksumus	0	0	
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	
Ostud ja parendused	400 000	3 638 398	4 038 398
Amortisatsioonikulu		-36 424	-36 424
31.12.2015			
Soetusmaksumus	400 000	3 638 398	4 038 398
Akumuleeritud kulum	0	-36 424	-36 424
Jääkmaksumus	400 000	3 601 974	4 001 974

	04.09.2015 - 31.12.2015	04.09.2015 - 04.09.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 561	0

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								
Laen emattevõttelt	4 030 000			4 030 000	0%	EUR	31.12.2025	9
Pikaajalised laenud kokku	4 030 000			4 030 000				
Laenukohustused kokku	4 030 000			4 030 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 054	18 054	
Maksuvõlad	15 411	15 411	4
Saadud ettemaksed	27 529	27 529	
Tulevaste perioodide tulud	27 529	27 529	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 994	60 994	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	04.09.2015 - 31.12.2015	04.09.2015 - 04.09.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 561	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 561	0
Kokku müügitulu	106 561	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rentimine	106 561	0
Kokku müügitulu	106 561	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Contriber Ventures OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Emaettevõtja	4 030 000

04.09.2015 - 31.12.2015	Saadud laenud
Emaettevõtja	4 030 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2017

Unicorn Greenhouse OÜ (registrikood: 12906734) 04.09.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN LEMBERPUU	Juhatuse liige	29.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Unicorn Greenhouse OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Unicorn Greenhouse OÜ 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.

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 arvestuspoliitika 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 Unicorn Greenhouse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145

05.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Unicorn Greenhouse OÜ (registrikood: 12906734) 04.09.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	05.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 343
Kokku	64 343
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	64 093
Kokku	64 343

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106561	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pikksilm Projektid OÜ	11349869	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035897
E-posti aadress	teated@lempu.ee