

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Investeeringute Hoolduse OÜ

registrikood: 10345027

tänavatalu nimi, Tornimäe tn 7-112

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 4735030, +372 5049687

faks: +372 4733996

e-posti aadress: kek@kek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Osakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	18
Lisa 15 Muud äritulud	18
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

Investeeringute Hoolduse OÜ on Eestis registreeritud tegutsev äriühing.

Ettevõtte peamised tegevusalad on enda kinnisvara üürile andmine ja laenude andmine.

Investeeringute Hoolduse OÜ omandas 23.03.2015.a Lääne Raudtee AS 50%-se osaluse soetushinnaga 12500 euri, aruandeaastal investeeriti täiendavalt 12500 euri sissemaksena reservfondi.

Tütar- ja sidusettevõtelt saadi finantstulu kokku 49504 euri, selle hulgas tütarettevõtelt OÜ Oaas 24795 euri kasumit, sidusettevõtelt Luksi Maja AS kapitaliosaluse kasumit 34245 euri ja Lääne Raudtee AS-lt kapitaliosaluse kahjumit 6436 euri.

Aruandeaasta müügitulu oli 40189 eurot, võrreldes eelmise aastaga suurenes müügitulu 5081 euri võrra. Aruandeaastal saadi puhaskasumit 580136 eurot.

Ettevõtte tööjõukulude ja töötajate arvu muutustest annab ülevaate aastaaruande lisa nr 18 Tööjõukulud, juhtkonnale makstud tasude ülevaade on kajastatud lisa nr 19 Seotud osapooled.

Majandusaasta finantssuhtarvud	2 016	2 015	
Käiberentaablus	1443,52	1370,89	(puhaskasum/müügitulu)
Ärikasumimarginaal	-200,73	-454,71	(ärikasum/äritulud)
Omakapitali rentaablus	6,59	5,82	(puhaskasum/perioodi keskmine omakapital)
Aktivate rentaablus	5,99	5,48	(puhaskasum/perioodi keskmised aktivad)
Omakapitali määr	90,96	90,78	(omakapital/aktiva kokku)
Võlakordaja (kordades)	0,09	0,09	(kohustused kokku/aktiva kokku)
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	7,01	7,99	(käibevarad/lühiajalised kohustused)

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	114 664	40 832	2
Nõuded ja ettemaksed	4 542 231	4 265 854	
Kokku käibevarad	4 656 895	4 306 686	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	329 506	289 197	
Nõuded ja ettemaksed	4 350 545	4 093 215	3
Kinnisvarainvesteeringud	484 717	507 742	8
Materiaalsed põhivarad	178 102	183 712	9
Kokku põhivarad	5 342 870	5 073 866	
Kokku varad	9 999 765	9 380 552	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	646 003	457 803	10
Võlad ja ettemaksed	18 399	81 254	11
Kokku lühiajalised kohustised	664 402	539 057	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	168 940	326 060	10
Võlad ja ettemaksed	70 852	0	11
Kokku pikaajalised kohustised	239 792	326 060	
Kokku kohustised	904 194	865 117	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	13
Kohustuslik reservkapital	11 506	11 506	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 497 538	8 016 245	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 136	481 293	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 095 571	8 515 435	
Kokku omakapital	9 095 571	8 515 435	
Kokku kohustised ja omakapital	9 999 765	9 380 552	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	40 189	35 108	14
Muud äritulud	1 373	1	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 331	-21 674	16
Mitmesugused tegevuskulud	-26 880	-30 752	17
Tööjõukulud	-42 144	-111 555	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 635	-25 771	
Muud ärikulud	-6 000	-5 001	
Ärikasum (kahjum)	-83 428	-159 644	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	27 809	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 794	0	
Intressitulud	645 826	644 853	
Intressikulud	-14 865	-16 512	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	580 136	468 697	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 136	468 697	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	580 136	481 293	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-83 428	-159 644	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28 635	25 771	
Kokku korrigeerimised	28 635	25 771	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 140	-1 032	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 255	8 817	
Kokku rahavood äritegevusest	-52 678	-126 088	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-374 000	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-15 056	-12 500	
Antud laenud	-2 235 264	-2 765 806	
Antud laenude tagasimaksed	1 957 159	2 269 180	
Laekunud intressid	400 152	424 736	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	106 991	-458 390	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	308 500	821 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-277 421	-198 710	
Makstud intressid	-11 560	-15 833	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	19 519	606 457	
Kokku rahavood	73 832	21 979	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 832	18 853	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	73 832	21 979	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	114 664	40 832	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	6 391	11 506	8 016 245	8 034 142
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	6 391	11 506	8 016 245	8 034 142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	481 293	481 293
31.12.2015	6 391	11 506	8 497 538	8 515 435
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	6 391	11 506	8 497 538	8 515 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	580 136	580 136
31.12.2016	6 391	11 506	9 077 674	9 095 571

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Investeeringute Hoolduse OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Investeeringute Hoolduse OÜ konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega, investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardatuna lähima täiseuroni.

Käesoleva aruande koostamisel kasutatud arvestusprintsipid ja esitusviisid on võrreldavad eelmise majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusprintsipide ja esitusviisidega.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna juhtkonna hinnangul ei olnud nende õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik.

Konsolideeritud aruande koostamine

Investeeringute Hoolduse OÜ on koostanud konsolideeritud aastaaruande, kuna ettevõttele kuulub 100 %-lt Oaas OÜ osa.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab Investeeringute Hoolduse OÜ ja tema tütarettevõtte Oaas OÜ finantsandmeid liidetuna rida-realt. Tütarettevõtte aruandeaasta ühtib kalendriaastaga ning ei erine emaettevõtte aruande perioodist. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühiseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtte vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud, kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes elimineeritud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning nõudmiseni hoiuseid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontroll on üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest. Tütarettevõtete aktsiad või osad on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%.

Investeeringud sidusettevõtete aktsiatesse ja osadesse on kajastatud emaettevõtte aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ostjate tasumata arved, mille maksmine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 2,0 -25,0 % aastas, maad ei amortiseerita.

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real Põhivara kulum ja väärtuse langus.

Kinnisvaraobjekti ehitus- ja parendustööde kulud kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringute bilansikirjel alajaotuses Lõpetamata ehitised ja ettemaksed.

Kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümberliigitatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse materiaalse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus algab 640 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusse võtmisel kuluks.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslikud kohustised

Tingimuslikeks kohustusteks liigitatakse need kohustused, mille teostumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne.

Lubadused, tagatised ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega.

Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Maksustatakse dividendid, erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud aastaaruande lisas Tingimuslikud kohustused ja varad.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Seotud osapoolteks on:

- Investeeringute Hoolduse OÜ kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud ja neile kuuluvad ettevõtted

-sidusettevõtted

-juhataja ja tema lähedased pereliikmed

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	1 066	5 271
Pangakontod	113 598	35 561
Kokku raha	114 664	40 832

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 037	4 037	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 037	4 037	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	95 896	0	0	95 896	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38	0	0	
Muud nõuded	8 791 818	4 537 169	4 254 649	0	
Laenunõuded	7 850 385	4 184 290	3 666 095	0	
Intressinõuded	941 433	352 879	588 554	0	
Ettemaksed	987	987	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	987	987	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 892 776	4 542 231	4 254 649	95 896	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 717	1 717	0		
Ostjatelt laekumata arved	1 717	1 717	0		
Nõuded seotud osapoolte vastu	95 896	95 896	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31			
Muud nõuded	8 261 249	4 168 034	4 093 215		
Laenunõuded	7 560 554	3 756 170	3 804 384		
Intressinõuded	700 695	411 864	288 831		
Ettemaksed	176	176	0		
Tulevaste perioodide kulud	176	176	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 359 069	4 265 854	4 093 215		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	38	31
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38	31

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11218133	Oaas OÜ	Eesti	64929 Muu laenu andmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Oaas OÜ	317 284	24 795	342 079
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	317 284	24 795	342 079

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10048522	Luksi Maj AS	Eesti	68201	25	25
12831723	Lääne Raudtee AS	Eesti	52219	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Luksi Maja AS	281 269		34 245	315 514
Lääne Raudtee AS	7 928	12 500	-6 436	13 992
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	289 197	12 500	27 809	329 506

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	7 850 385	4 184 290	3 666 095	0	1,25 > 28,2	EUR	>31.12.2021	
Sidusettevõtte Luksi Maja AS	45 000	45 000	0	0	2,0	EUR	31.12.2017	19
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	775 400	775 400	0	0	1,25	EUR	31.12.2017	19
Muud laenunõuded	7 029 985	3 363 890	3 666 095	0	2,0 > 28,2	EUR	>31.12.2021	
Intressinõuded	941 433	352 879	588 554	0	1,25 > 28,2	EUR	>31.12.2021	
Sidusettevõtte Luksi Maja AS	76	76	0	0	2,0	EUR	31.12.2017	19
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-576	-576	0	0	1,25	EUR	31.12.2017	19
Muud laenunõuded	941 933	353 379	588 554	0	2,0 > 28,2	EUR	>31.12.2021	
Kokku muud nõuded	8 791 818	4 537 169	4 254 649	0				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	7 560 554	3 756 170	3 804 384		2,00>30,62	EUR	2016>2020	
Intressinõuded	700 695	411 864	288 831		2,00>30,62	EUR	2016>2020	
Kokku muud nõuded	8 261 249	4 168 034	4 093 215					

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	105 240	105 240
Akumuleeritud kulum	-18 537	-18 537
Jääkmaksumus	86 703	86 703
Ostud ja parendused	441 200	441 200
Amortisatsioonikulu	-20 161	-20 161
31.12.2015		
Soetusmaksumus	546 440	546 440
Akumuleeritud kulum	-38 698	-38 698
Jääkmaksumus	507 742	507 742
Amortisatsioonikulu	-23 025	-23 025
31.12.2016		
Soetusmaksumus	546 440	546 440
Akumuleeritud kulum	-61 723	-61 723
Jääkmaksumus	484 717	484 717

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	34 560	29 720
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	25 034	22 620

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	219 686	4 865	224 551
Akumuleeritud kulum	-34 013	-1 216	-35 229
Jääkmaksumus	185 673	3 649	189 322
Amortisatsioonikulu	-4 393	-1 217	-5 610
31.12.2015			
Soetusmaksumus	219 686	4 865	224 551
Akumuleeritud kulum	-38 406	-2 433	-40 839
Jääkmaksumus	181 280	2 432	183 712
Amortisatsioonikulu	-4 394	-1 216	-5 610
31.12.2016			
Soetusmaksumus	219 686	4 865	224 551
Akumuleeritud kulum	-42 800	-3 649	-46 449
Jääkmaksumus	176 886	1 216	178 102

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	189 000	189 000			1,95	EUR	määramata
Füüsilised isikud	300 000	300 000			4,00	EUR	määramata
Lühiajalised laenud kokku	489 000	489 000					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	325 943	157 003	168 940		1,95 - 2,13	EUR	> 02.02.2020
Pikaajalised laenud kokku	325 943	157 003	168 940				
Laenukohustised kokku	814 943	646 003	168 940				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	402 524	402 524			1,50-3,50	EUR	määramata
Lühiajalised laenud kokku	402 524	402 524					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	381 339	55 279	326 060		2,00-2,048	EUR	02.02.2020
Pikaajalised laenud kokku	381 339	55 279	326 060				
Laenukohustised kokku	783 863	457 803	326 060				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised		620 014
Kokku		620 014

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	11 013	11 013	0
Võlad töövõtjatele	3 117	3 117	0
Muud võlad	73 811	2 959	70 852
Intressivõlad	4 057	2 959	1 098
Muud viitvõlad	69 754	0	69 754
Saadud ettemaksed	1 310	1 310	0
Tulevaste perioodide tulud	1 310	1 310	0
Kokku võlad ja ettemaksed	89 251	18 399	70 852

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	8 875	8 875	
Muud võlad	71 069	71 069	
Intressivõlad	1 315	1 315	
Muud viitvõlad	69 754	69 754	
Saadud ettemaksed	1 310	1 310	
Tulevaste perioodide tulud	1 310	1 310	
Kokku võlad ja ettemaksed	81 254	81 254	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 262 139	6 812 348
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 815 535	1 703 087
Kokku tingimuslikud kohustised	9 077 674	8 515 435

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 189	35 108
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 189	35 108
Kokku müügitulu	40 189	35 108
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201 Enda kinnivara üürile andmine ja käitus	40 189	35 108
Kokku müügitulu	40 189	35 108

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	1 373	1
Kokku muud äritulud	1 373	1

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 616	4 884
Energia	4 910	4 985
Elektrienergia	2 586	2 522
Soojusenergia	2 324	2 463
Üür ja rent	11 805	11 805
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 331	21 674

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	14 390	15 996
Lähetuskulud	0	1 428
Riiklikud ja kohalikud maksud	615	247
Sõiduautoga kaasnevad kulud	6 936	10 914
Raamatupidamise ja auditi kulud	4 513	1 884
Haldus- ja hooldusteenused	426	283
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 880	30 752

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	31 276	83 160
Sotsiaalmaksud	10 868	28 395
Kokku tööjõukulud	42 144	111 555
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	140 972	0	95 896	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	774 824	262 811	0	470 004

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Uuemõisa Invest AS	1 183 400	408 000	4 500	194 500	1,25	EUR	määramata
Almodar OÜ	0	0	0	21 000	1,0	EUR	määramata
Luksi Maja AS	45 000	0	0	0	1,25	EUR	määramata

2015	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Uuemõisa Invest AS	1 082 439	594 754	145 000	1,25	EUR	määramata

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	13 245	14 276
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	374 000

Aruandeperioodil ei ole arvestatud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ega muid olulisi soodustusi.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	113 288	39 270
Nõuded ja ettemaksed	4 255 417	4 074 167
Kokku käibevarad	4 368 705	4 113 437
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	25 640	13 140
Nõuded ja ettemaksed	4 178 432	3 835 715
Kinnisvarainvesteeringud	484 717	507 742
Materiaalsed põhivarad	176 886	181 280
Kokku põhivarad	4 865 675	4 537 877
Kokku varad	9 234 380	8 651 314
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	527 498	442 186
Võlad ja ettemaksed	17 464	79 551
Kokku lühiajalised kohustised	544 962	521 737
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	168 940	207 483
Võlad ja ettemaksed	70 852	0
Kokku pikaajalised kohustised	239 792	207 483
Kokku kohustised	784 754	729 220
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391
Kohustuslik reservkapital	11 506	11 506
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 904 197	7 463 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	527 532	440 769
Kokku omakapital	8 449 626	7 922 094
Kokku kohustised ja omakapital	9 234 380	8 651 314

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	40 189	35 108
Muud äritulud	1 373	1
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 331	-21 674
Mitmesugused tegevuskulud	-21 061	-22 030
Tööjõukulud	-36 872	-101 728
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 419	-24 554
Muud ärikulud	-6 000	-5 001
Kokku ärikasum (-kahjum)	-71 121	-139 878
Intressikulud	-711	-12 972
Muud finantstulud ja -kulud	599 364	593 619
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	527 532	440 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	527 532	440 769

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-71 121	-139 878
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 419	24 554
Kokku korrigeerimised	27 419	24 554
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 329	-1 029
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 023	7 237
Kokku rahavood äritegevusest	-40 008	-109 116
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-374 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-15 056	-12 500
Antud laenud	-2 266 240	-2 800 806
Antud laenude tagasimaksed	1 957 159	2 269 180
Laekunud intressid	400 152	424 736
Kokku rahavood investeerimistegevusest	76 015	-493 390
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	308 500	821 000
Saadud laenude tagasimaksed	-261 732	-183 565
Makstud intressid	-8 757	-12 293
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	38 011	625 142
Kokku rahavood	74 018	22 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 270	16 634
Raha ja raha ekvivalentide muutus	74 018	22 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	113 288	39 270

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	6 391	11 506	7 463 428	7 481 325
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	6 391	11 506	7 463 428	7 481 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	440 769	440 769
31.12.2015	6 391	11 506	7 904 197	7 922 094
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-13 140	-13 140
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	606 481	606 481
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	6 391	11 506	8 497 538	8 515 435
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	6 391	11 506	7 904 197	7 922 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)			527 532	527 532
31.12.2016	6 391	11 506	8 431 729	8 449 626
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-25 460	-25 460
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			671 585	671 585
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	6 391	11 506	9 077 854	9 095 751

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.04.2017

Investeeringute Hoolduse OÜ (registrikood: 10345027) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KOIT UUS	Juhatuse liige	20.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Investeeringute Hoolduse OÜ üldkoosolekule.

Arvamus

Oleme auditeerinud Investeeringute Hoolduse OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aime Ruuge

Vandeauditori number 376

AR Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 94

Sadama 25, Haapsalu linn, Lääne maakond, 90502

20.04.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Investeeringute Hoolduse OÜ (registrikood: 10345027) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME RUUGE	Vandeaudiitor	20.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 497 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 136
Kokku	9 077 674
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 077 674
Kokku	9 077 674

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 497 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 136
Kokku	9 077 674
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 077 674
Kokku	9 077 674

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40189	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Koit Uus	35402114711	Eesti	6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4735030
Faks	+372 4733996
Mobiiltelefon	+372 5049687
E-posti aadress	kek@kek.ee