

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Greenadvice OÜ

registrikood: 11527710

tänav a nimi, Peterburi tee

maja ja korteri number: 2f

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 5289790

e-posti aadress: maik@kompakt.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Greenadvice alustas majandustegevust 13.08.2008.a.

OÜ Greenadvice põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, kinnisvara rendile andmine ja parkimiskontrolööri teenuse pakkumine.

Ettevõtte peamiseks eesmärgiks 2017 aastal on suurendada renditavate objektide mahtu ja laiendada pakutavate teenuste valikut.

2016.a. majandustegevuse lõpetas osahing kasumiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 130	909	
Nõuded ja ettemaksed	202 419	108 306	2
Varud	320 977	114 037	3
Kokku käibevarad	547 526	223 252	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	527 770	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	370 000	0	6
Materiaalsed põhivarad	262 519	392 099	7
Kokku põhivarad	1 160 289	392 099	
Kokku varad	1 707 815	615 351	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	252 990	116 436	9
Võlad ja ettemaksed	19 075	36 377	10
Kokku lühiajalised kohustised	272 065	152 813	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 830	124 738	9
Sihtfinantseerimine	100 000	100 000	
Kokku pikaajalised kohustised	183 830	224 738	
Kokku kohustised	455 895	377 551	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	223 889	182 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 025 219	52 867	
Kokku omakapital	1 251 920	237 800	
Kokku kohustised ja omakapital	1 707 815	615 351	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	267 604	111 759	12
Muud äritulud	400 089	2 061	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-143 495	-25 546	13
Mitmesugused tegevuskulud	-9 365	-10 548	
Tööjõukulud	-7 627	-7 547	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 255	-9 911	7
Muud ärikulud	-994	-685	
Ärikasum (kahjum)	498 957	59 583	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	523 604	0	5
Intressitulud	28 338	2 828	
Intressikulud	-22 880	-8 069	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 028 019	54 342	
Tulumaks	-2 800	-1 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 025 219	52 867	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Greenadvice OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Greenadvice OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtete soetamist kajastatakse soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Edasimüügi eesmärgiga ostetud kinnisvara on võetud arvele varudes. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoote hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimismaksumuse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglase väärtuses, vajadusel kasutades professionaalseid hindajaid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa ja ehitised	25
Muu põhivara	3-4

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema netosoetusmaksumuses - s.o. vara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara soetamiseks saadud sihtfinantseerimise summa (tasuta saadud vara soetusmaksumus on null).

Soetatud vara kajastatakse edaspidi vastavalt juhendile RTJ 5.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 682	7 682	
Ostjatelt laekumata arved	7 682	7 682	
Nõuded seotud osapoolte vastu	176 957	176 957	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 174	1 174	4
Muud nõuded	10 980	10 980	
Laenunõuded	500	500	
Intressinõuded	10 480	10 480	
Ettemaksed	5 626	5 626	
Tulevaste perioodide kulud	5 626	5 626	
Kokku nõuded ja ettemaksed	202 419	202 419	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 651	2 651	
Ostjatelt laekumata arved	2 651	2 651	
Nõuded seotud osapoolte vastu	92 779	92 779	
Muud nõuded	5 376	5 376	
Intressinõuded	4 356	4 356	
Viitlaekumised	1 020	1 020	
Ettemaksed	7 500	7 500	
Tulevaste perioodide kulud	7 500	7 500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	108 306	108 306	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	310 000	114 037
Ettemaksed varude eest	10 977	0
Kokku varud	320 977	114 037

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		500	625
Käibemaks	1 168		431
Üksikisiku tulumaks		61	64
Sotsiaalmaks		157	157
Kohustuslik kogumispension			0
Töötuskindlustusmaksed		4	4
Ettemaksukonto jääk	6		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 174	722	1 281

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
14012969	Residentsid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost, müük		66.60
14098103	R5 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost, müük		100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Residentsid OÜ	1 666	460 056	461 722
R5 OÜ	2 500	63 548	66 048
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 166	523 604	527 770

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Residentsid OÜ	66.60	11.03.2016	1 666
R5	100	16.08.2016	2 500

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	170 276
Ümberklassifitseerimised	199 724
31.12.2016	370 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014							
Soetusmaksumus	283 798	11 543	18 333	29 876			313 674
Akumuleeritud kulum	-7 089	-7 334	-3 972	-11 306			-18 395
Jääkmaksumus	276 709	4 209	14 361	18 570			295 279
Ostud ja parendused					52 325	52 325	52 325
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused					52 325	52 325	52 325
Amortisatsioonikulu	-7 095	-1 899	-917	-2 816			-9 911
Müügid		-2 150	-13 444	-15 594			-15 594
Ümberklassifitseerimised					70 000	70 000	70 000
Ümberklassifitseerimine varudega					70 000	70 000	70 000
31.12.2015							
Soetusmaksumus	283 798	4 793	0	4 793	122 325	122 325	410 916
Akumuleeritud kulum	-14 184	-4 633	0	-4 633	0	0	-18 817
Jääkmaksumus	269 614	160	0	160	122 325	122 325	392 099
Ostud ja parendused					77 399	77 399	77 399
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused					77 399	77 399	77 399
Amortisatsioonikulu	-7 095	-160		-160			-7 255
Ümberklassifitseerimised					-199 724	-199 724	-199 724
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega					-199 724	-199 724	-199 724
31.12.2016							
Soetusmaksumus	283 798	4 793		4 793	0	0	288 591
Akumuleeritud kulum	-21 279	-4 793		-4 793	0	0	-26 072
Jääkmaksumus	262 519	0		0	0	0	262 519

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed		17 497
Transpordivahendid		833
Muud masinad ja seadmed		16 664
Kokku		17 497

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	5 854	4 150
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	5 854	5 855
1-5 aasta jooksul	14 141	19 995

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilised isikud	241 089	241 089			3%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	241 089	241 089					
Pikaajalised laenud							
Krediitdiasutused	95 731	11 901	83 830		4,55%	EUR	25.10.2020
Pikaajalised laenud kokku	95 731	11 901	83 830				
Laenukohustised kokku	336 820	252 990	83 830				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidilised isikud	100 919	100 919			3%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	100 919	100 919					
Pikaajalised laenud							
Krediitdiasutused	140 255	15 517	113 839	10 899	4,55%	EUR	04.11.2023
Pikaajalised laenud kokku	140 255	15 517	113 839	10 899			
Laenukohustised kokku	241 174	116 436	113 839	10 899			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	269 615	269 615
Kokku	269 615	269 615

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 933	10 933	
Võlad töövõtjatele	479	479	
Maksuvõlad	722	722	4
Muud võlad	6 941	6 941	
Intressivõlad	6 721	6 721	
Muud viitvõlad	220	220	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 075	19 075	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 753	29 753	
Võlad töövõtjatele	582	582	
Maksuvõlad	1 281	1 281	4
Muud võlad	4 531	4 531	
Intressivõlad	4 309	4 309	
Muud viitvõlad	222	222	
Saadud ettemaksed	230	230	
Tulevaste perioodide tulud	230	230	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 377	36 377	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2556.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	267 604	111 759
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	267 604	111 759
Kokku müügitulu	267 604	111 759
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldusteenus	36 971	52 547
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	7 677	7 454
Majutusteenus	29 556	23 649
Enda kinnisvara müük	193 400	28 109
Kokku müügitulu	267 604	111 759

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	1 348	10 639
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	125 000	6 000
Alltöövõtutööd	7 503	4 646
Muud	9 644	4 261
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	143 495	25 546

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 700	5 628
Sotsiaalmaksud	1 927	1 919
Kokku tööjõukulud	7 627	7 547
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	176 957	14 919	92 779	94 947

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	9 000	400	52 306	1 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	540	368

2016.a. majandusaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud muud olulised soodustused puudusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2017

Greenadvice OÜ (registrikood: 11527710) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	29.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	223 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 025 219
Kokku	1 249 108

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	223 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 025 219
Kokku	1 249 108

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	193400	72.27%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	36970	13.82%	Ei
Puhkemaja	55202	29556	11.04%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7677	2.87%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janne Teiv	48104240344	Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5289790
E-posti aadress	maik@kompakt.ee