

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Core Capital OÜ

registrikood: 12196847

tänava/talu nimi, Sepavälja tn 23
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50115

e-posti aadress: core.capital@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Core Capital OÜ tegutsemisvaldkonnaks on kinnisvara ost-müük ja üürimine.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline.

2017. majandusaastal jätkab ettevõtte aktiivset tegevust kinnisvara valdkonnas. Valdavalt tegeletakse üüriteenuste osutamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 711	47 923	
Nõuded ja ettemaksed	2 133	28 932	2
Varud	7 537	0	
Kokku käibevarad	35 381	76 855	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	150 546	150 546	6
Kokku põhivarad	150 546	150 546	
Kokku varad	185 927	227 401	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16 083	16 968	7
Võlad ja ettemaksed	1 568	2 032	8
Eraldised	0	54 042	
Kokku lühiajalised kohustised	17 651	73 042	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	78 569	72 090	7
Kokku pikaajalised kohustised	78 569	72 090	
Kokku kohustised	96 220	145 132	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 769	76 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 438	3 431	
Kokku omakapital	89 707	82 269	
Kokku kohustised ja omakapital	185 927	227 401	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	37 714	126 167
Muud äritulud	0	50 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 944	-171 392
Mitmesugused tegevuskulud	-1 529	-1 144
Ärikasum (kahjum)	10 241	3 631
Intressikulud	-2 803	-200
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 438	3 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 438	3 431

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Core Capital OÜ 2016. aasta 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.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse meetodil kajastamine baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.]

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

Tulud

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise

järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	236	236
Ostjatelt laekumata arved	236	236
Nõuded seotud osapoolte vastu	130	130
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	267	267
Muud nõuded	1 500	1 500
Laenuõuded	1 500	1 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 133	2 133
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	155	155
Ostjatelt laekumata arved	155	155
Nõuded seotud osapoolte vastu	475	475
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	302	302
Muud nõuded	28 000	28 000
Laenuõuded	28 000	28 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 932	28 932

Lisa 3 Varud (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	7 537	0
Müügiks ostetud kinnisvara	7 537	0
Kokku varud	7 537	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	267	26
Ettemaksukonto jääk		276
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	267	302

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	1 500	1 500	0	31.12.2017
Antud lühiajaline laen				
Kokku muud nõuded	1 500	1 500		
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	28 000	28 000		
Antud lühiajaline laen	28 000	28 000	0	31.12.2016
Kokku muud nõuded	28 000	28 000		

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	25 546	75 000	100 546
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	25 546	75 000	100 546
31.12.2016			
Soetusmaksumus	25 546	75 000	100 546
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	25 546	75 000	100 546

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2015	50 000
31.12.2016	50 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 710	1 517
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 458	55 303

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen seotud isikult	4 000	4 000			0	31.01.2017
Muud lühiajalised laenud	3 500	3 500			0	31.01.2017
Lühiajalised laenud kokku	7 500	7 500				
Pikaajalised laenud						
Swedbank	37 740	3 778	33 962		6 kuu eurib+3%	17.11.2020
Swedbank	34 420	3 413	31 007		6 kuu eurid+3%	01.10.2020
Swedbank	14 992	1 392	13 600		3,54 %	23.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	87 152	8 583	78 569			
Laenukohustised kokku	94 652	16 083	78 569			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline omaniku laen	10 000	10 000			0	17.08.2016
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	37 658	3 308	34 350		6 kuu eurib+3%	17.11.2020
Pikaajaline pangalaen	41 400	3 660	37 740		6 kuu eurid+3%	01.10.2020
Pikaajalised laenud kokku	79 058	6 968	72 090			
Laenukohustised kokku	89 058	16 968	72 090			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015

Ehitised	125 000	125 000
Kokku	125 000	125 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	383	383
Saadud ettemaksed	1 185	1 185
Kokku võlad ja ettemaksed	1 568	1 568
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	980	980
Saadud ettemaksed	1 052	1 052
Muud saadud ettemaksed	1 052	1 052
Kokku võlad ja ettemaksed	2 032	2 032

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	37 714	126 167
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 714	126 167
Kokku müügitulu	37 714	126 167
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendustegevus	28 000	124 500
Renditeenus	9 710	1 517
Muu müügitulu	4	150
Kokku müügitulu	37 714	126 167

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-24 233	-116 088
Alltöövõtutööd	-1 711	0
Üür ja rent	0	-55 304
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 944	-171 392

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	1 494	1 144
Riiklikud ja kohalikud maksud	35	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 529	1 144

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130	4 000	475	10 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2017

Core Capital OÜ (registrikood: 12196847) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL JAKOBSON	Juhatuse liige	31.05.2017
MAIT LÕHMUS	Juhatuse liige	01.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 438
Kokku	87 207

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 438
Kokku	87 207

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	28000	74.24%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9710	25.75%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jakobsoni Varahalduse OÜ	12920668	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Lõhmus Investeeringud OÜ	12969143	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	core.capital@mail.ee