

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osühing Teenusbüroo

registrikood: 11509959

tänavatalu nimi, Piksepeni tn 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11913

telefon: +372 5203310

faks: +372 6895081

e-posti aadress: osayhing.teenusbyroo@eesti.ee, teenusbyroo@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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Osaühingu Teenusbüroo põhitegevuseks 2016. aasta majandusaastal oli endiselt enda kinnisvara väljaüürimine ja käitus. Jätkati muu infotehnoloogia ja arvutialase teenuse osutamist. Olulise osa kasumist moodustas laenutegevusega teenitud intressitulu.

Müügitulu oli 2016. aastal 23,4 tuh. eurot, mis vähenes võrreldes eelmise aastaga 70,1%. Käibe langus oli tingitud insenertehniliste teenuste osutamise ära langemisest. Samuti langes aruandeaastal kinnisvarategevuse efektiivsus.

Osaühingu Teenusbüroo põhieesmärgiks on järgmisel majandusaastal turupositsiooni säilitamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 923	2 210	
Nõuded ja ettemaksed	197 234	207 079	2
Kokku käibevarad	204 157	209 289	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	231 560	231 560	3
Kokku põhivarad	231 560	231 560	
Kokku varad	435 717	440 849	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	166 465	192 465	4
Võlad ja ettemaksed	6 215	4 080	5
Kokku lühiajalised kohustised	172 680	196 545	
Kokku kohustised	172 680	196 545	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 492	192 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 733	48 945	
Kokku omakapital	263 037	244 304	
Kokku kohustised ja omakapital	435 717	440 849	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	23 370	78 514	
Muud äritulud	1	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 641	-4 245	
Mitmesugused tegevuskulud	-925	-28 136	
Tööjõukulud	-9 445	-6 619	6
Ärikasum (kahjum)	9 360	39 515	
Intressitulud	11 890	12 546	
Intressikulud	-2 517	-3 116	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 733	48 945	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 733	48 945	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte Osaühing Teenusbüroo 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja seda täiendavates Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites.

Aruandeperioodi tulused, kulusid ja kasumit on kajastatud jätkuvalt kasutades kasumiaruande skeemi 1.

2016. aasta raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes ühe eurose täpsusega.

Raha

Rahaks ja selle ekvivalentideks on loetud arveldusarvet pangas. Raha ja selle ekvivalente arvestatakse nominaalväärtuses kuna see ei erine õiglasest väärtusest.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised on hinnatud bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga nõude kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogumust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse tuluna ebatõenäoliselt laekuvate nõuete eest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

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

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte tegeleb ainult kasutusrendi alusel rentimisega. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad

algelt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital on moodustunud iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal on kantud reservkapitali 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustas 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu on kajastatud saadud ja 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.

Seotud osapooled

Isikud on omavahel seotud, kui neil on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju. Osaühing Teenusbüroo käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke,
- tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid,
- tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedasi pereliikmeid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 400	18 400	
Ostjatelt laekumata arved	18 400	18 400	
Muud nõuded	178 834	178 834	
Laenuõuded	170 461	170 461	
Intressinõuded	8 373	8 373	
Kokku nõuded ja ettemaksed	197 234	197 234	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 381	17 381	
Ostjatelt laekumata arved	17 381	17 381	
Muud nõuded	189 698	189 698	
Laenuõuded	179 700	179 700	
Intressinõuded	9 998	9 998	
Kokku nõuded ja ettemaksed	207 079	207 079	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	231 560
31.12.2015	231 560
31.12.2016	231 560

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 469	24 239
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-896	-387

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikutelt	100 800	100 800			0%	EUR	31.12.2017
Laen juriidiliselt isikult	65 665	65 665			3%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	166 465	166 465					
Laenukohustised kokku	166 465	166 465					
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen eraisikutelt	97 800	97 800			0%	EUR	31.12.2016
Laen juriidiliselt isikult	94 665	94 665			3%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	192 465	192 465					
Laenukohustised kokku	192 465	192 465					

Investeeringislaenu tagatiseks ei ole panditud vara.

Laenu saamisel ei ole tasutud tehingutasusid ja seega võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus selle algse soetusmaksumusega.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	460	460
Võlad töövõtjatele	276	276
Maksuvõlad	504	504
Muud võlad	4 157	4 157
Intressivõlad	4 157	4 157
Saadud tagatisrahad	818	818
Kokku võlad ja ettemaksed	6 215	6 215
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	485	485
Võlad töövõtjatele	304	304
Maksuvõlad	495	495
Muud võlad	2 796	2 796
Intressivõlad	2 796	2 796
Saadud tagatisrahad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 080	4 080

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-7 059	-4 947
Sotsiaalmaksud	-2 386	-1 672
Kokku tööjõukulud	-9 445	-6 619

Aruandeaastal töötas ettevõttes üks töötaja 0,25% töökoormusega.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 000	25 000

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed	3 000	0	0%	EUR	31.12.2017

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed	21 000	125 020	0%	EUR	3.12.2016

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud ega tehtud muid olulisi soodustusi. Samuti ei ole neile väljastatud garantiisid ning nende ees ei omata potentsiaalseid kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2017

Osaühing Teenusbüroo (registrikood: 11509959) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARITA ORUSAAR	Juhatuse liige	05.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	241 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 733
Kokku	260 225
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	260 225
Kokku	260 225

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud infotehnoloogia- ja arvutialased tegevused	62091	13200	56.48%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10170	43.52%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Karita Roosimaa	48407100312	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5203310
Faks	+372 6895081
E-posti aadress	osayhing.teenusbyroo@eesti.ee
E-posti aadress	teenusbyroo@mail.ee