

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Unistus

registrikood: 10951050

tänava/talu nimi, Metsavahi tee 24a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11912

telefon: +372 6063897

e-posti aadress: kristi@naba.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 9 Eraldised	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Muud äritulud	10
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Unistus põhitegevuseks kinnis- ja vallavara haldamine ja arendamine. Alates 2005. aastast renditakse lasteaia joone koos õuealaga operaatorfirmale OÜ Naba, kes korraldab alushariduse- ja lapsehoiu teenust. 2017 aastal on OÜ-l Unistus plaanis jätkuvalt rentida hoonet OÜ-le Naba.

2016 aastaaruande koostamisperioodil oluliseid sündmusi, mis oleks võinud mõjutada 2017 majandusaasta tulemusi, ei toimunud.

2016. aastal oli Unistus OÜ müügitulu 141 170 eur. Müügitulust moodustas 100% teenuse müük (ruumide ja seadmete rent).

2016 aasta oli positiivne. Puhaskasum moodustas 93 217 eur.

All on toodud peamised finantssuhtarvud 2015 ja 2016.

	2016	2015
Müügitulu	141 170	134 448
Tulu kasv (%)	5%	0%
Puhaskasum	93 217	220 046
Puhaskasumi kasv (%)	-58%	348%
Ärikasum	103 066	233 961
Ärikasumi kasv (%)	- 56%	250%
Puhasrentaablus	66%	164%
Käibevara	4 222	8 937
Lühiajalised kohustused	37 291	36 153
Lühiajalised kohustused	0,11	0,25
Omakapital	1 678 402	1 585 185
ROE	0,06	0,14

Toodud finantsarvude arvestamise metoodika:

Müügitulu kasv = $(2016.a. \text{ müügitulu} - 2015.a. \text{ müügitulu}) / 2015.a. \text{ müügitulu} * 100$

Puhaskasumi kasv = $(2016a. \text{ puhaskasum} - 2015.a. \text{ puhaskasum}) / 2015.a. \text{ puhaskasum} * 100$

Ärikasumi kasv = $(2016a. \text{ ärikasum} - 2015.a. \text{ ärikasum}) / 2015.a. \text{ puhaskasum} * 100$

Puhasrentaablus = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROE = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54	4 286	2
Nõuded ja ettemaksed	4 168	4 651	3
Kokku käibevarad	4 222	8 937	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 944 000	1 950 000	5
Materiaalsed põhivarad	3 515	8 096	6
Kokku põhivarad	1 947 515	1 958 096	
Kokku varad	1 951 737	1 967 033	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	500	0	7
Võlad ja ettemaksed	37 291	36 153	8
Kokku lühiajalised kohustised	37 791	36 153	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	169 558	289 558	7
Eraldised	65 986	56 137	9
Kokku pikaajalised kohustised	235 544	345 695	
Kokku kohustised	273 335	381 848	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	31 700	31 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 550 673	1 330 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 217	220 046	
Kokku omakapital	1 678 402	1 585 185	
Kokku kohustised ja omakapital	1 951 737	1 967 033	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	141 170	134 448	10
Muud äritulud	0	155 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 440	-1 440	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 085	-49 830	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 579	-4 217	
Muud ärikulud	-6 000	0	
Ärikasum (kahjum)	103 066	233 961	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 849	-13 915	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 217	220 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 217	220 046	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Seejures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hindamisel ettevõtte kasutab ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eur. 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontol	54	4 286
Kokku raha	54	4 286

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 711	3 711	
Ostjatelt laekumata arved	3 711	3 711	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	294	294	
Ettemaksed	163	163	
Tulevaste perioodide kulud	163	163	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 168	4 168	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 831	3 831	
Ostjatelt laekumata arved	3 831	3 831	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	741	741	
Ettemaksed	79	79	
Tulevaste perioodide kulud	79	79	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 651	4 651	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		5 346		5 512
Ettemaksukonto jääk	294		741	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	294	5 346	741	5 512

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 795 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	155 000
31.12.2015	1 950 000
Ostud ja parendused	-6 000
31.12.2016	1 944 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	141 171	134 448
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 888	46 751

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	136 047	75 034	211 081
Akumuleeritud kulum	-131 480	-68 916	-200 396
Jääkmaksumus	4 567	6 118	10 685
Ostud ja parendused		1 628	1 628
Muud ostud ja parendused		1 628	1 628
Amortisatsioonikulu	-2 373	-1 844	-4 217
31.12.2015			
Soetusmaksumus	136 047	76 662	212 709
Akumuleeritud kulum	-133 853	-70 760	-204 613
Jääkmaksumus	2 194	5 902	8 096
Amortisatsioonikulu	-1 626	-2 955	-4 581
31.12.2016			
Soetusmaksumus	136 047	76 662	212 709
Akumuleeritud kulum	-135 479	-73 715	-209 194
Jääkmaksumus	568	2 947	3 515

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	500	500		
Lühiajalised laenud kokku	500	500		
Pikaajalised laenud				
Laen	169 558		169 558	
Pikaajalised laenud kokku	169 558		169 558	
Laenukohustised kokku	170 058	500	169 558	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen	289 558		289 558	
Pikaajalised laenud kokku	289 558		289 558	
Erladised				
Laenukohustised kokku	289 558		289 558	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 711	3 711
Maksuvõlad	5 346	5 346
Saadud ettemaksed	28 234	28 234
Muud saadud ettemaksed	28 234	28 234
Kokku võlad ja ettemaksed	37 291	37 291
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 751	3 751
Maksuvõlad	5 512	5 512
Saadud ettemaksed	26 890	26 890
Muud saadud ettemaksed	26 890	26 890
Kokku võlad ja ettemaksed	36 153	36 153

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2015
Tasumata arvestatud laenu intressid	42 217	13 920	56 137
Kokku eraldised	42 217	13 920	56 137
	31.12.2015	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2016
Tasumata arvestatud laenu intressid	56 137	9 849	65 986
Kokku eraldised	56 137	9 849	65 986

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	141 170	134 448
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	141 170	134 448
Kokku müügitulu	141 170	134 448
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoone rent	112 645	107 181
Seadmete rent	28 525	27 267
Kokku müügitulu	141 170	134 448

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	155 000
Kokku muud äritulud	0	155 000

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Administratiivsed ja raamatupidamisteenused	16 444	16 444
Kindlustused	917	1 083
Hooldustööd ja jooksev remont	6 004	28 866
Audit, juriidilised kulud	1 350	1 350
Muud kulud	1 370	2 087
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 085	49 830

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-9 849	-13 920
Muud finants tulud/kulud	0	5
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-9 849	-13 915

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 711	500	3 831

2015	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Naba OÜ	500

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 ettevõtjad	16 444	173 524	17 884	196 720

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

2016 aastaaruande koostamisperioodil oluliseid sündmusi, mis oleks võinud mõjutada 2017 majandusaasta tulemusi, ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2016

Osaühing Unistus (registrikood: 10951050) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIINA REINIKE	Juhatuse liige	26.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Unistus osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Unistus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Unistus finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Olga Kuznetsova

Vandeaudiitori number 395

Osaühing Audiitorbüroo K&K

Audiitorettevõtja tegevusloa number 154

Pärnu mnt 130-47, Tallinn, Harju maakond, 11317

26.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Unistus (registrikood: 10951050) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA KUZNETSOVA	Vandeaudiitor	26.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 550 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 217
Kokku	1 643 890

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	141170	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6063897
E-posti aadress	kristi@naba.ee