

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Color Kinnisvara OÜ

registrikood: 12856485

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10616

telefon: +372 6108555

e-posti aadress: info@arkaadia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Color Kinnisvara OÜ on asutatud 2015. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2016 aastal müüs osaühing eelmisel aastal omandatud kinnistu.

2016. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2016. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2017. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Color Kinnisvara OÜ finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu eurodes	174 751	131 106
Müügitulu suurenemine (+)/ vähenemine (-)	33%	
Puhaskasum eurodes	273 086	45 168
Puhasrentaablus	156%	34%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades		0,31
ROA%	26%	5%
ROE%	148%	186%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	320 754	38 419	2
Nõuded ja ettemaksed	0	14 138	3
Kokku käibevarad	320 754	52 557	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 694 882	5
Kokku põhivarad	0	1 694 882	
Kokku varad	320 754	1 747 439	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	73 532	6
Võlad ja ettemaksed	0	93 316	7
Kokku lühiajalised kohustised	0	166 848	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 504 849	6
Võlad ja ettemaksed	0	28 074	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 532 923	
Kokku kohustised	0	1 699 771	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 168	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 086	45 168	
Kokku omakapital	320 754	47 668	
Kokku kohustised ja omakapital	320 754	1 747 439	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	174 751	131 106	9
Muud äritulud	251 884	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 088	-36 495	11
Mitmesugused tegevuskulud	-35 479	-7 753	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 766	-12 575	5
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	312 301	74 283	
Intressikulud	-39 224	-29 116	13
Muud finantstulud ja -kulud	9	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	273 086	45 168	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 086	45 168	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Color Kinnisvar 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.

Color Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse muudes ärituludes.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent,

lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kõikide finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

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. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	320 754	38 419
Kokku raha	320 754	38 419

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	14 138	14 138	0	0
Ostjatelt laekumata arved	14 138	14 138	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 138	14 138	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 889
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 889

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
27.05.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	450 000	1 257 457	1 707 457
Amortisatsioonikulu	0	-12 575	-12 575
31.12.2015			
Soetusmaksumus	450 000	1 257 457	1 707 457
Akumuleeritud kulum	0	-12 575	-12 575
Jääkmaksumus	450 000	1 244 882	1 694 882
Müügid	-450 000	-1 228 116	-1 678 116
Amortisatsioonikulu	0	-16 766	-16 766
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	120 621	92 413
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-52 702	-38 693
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	1 930 000	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	0	0	0				
Muud laenud	0	0	0				
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0				
Laenukohustised kokku	0	0	0				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	898 381	73 532	824 849		1,1%+6 kuu euribor	EUR	03.06.2019
Muud laenud	680 000	0	680 000		6%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 578 381	73 532	1 504 849				
Laenukohustised kokku	1 578 381	73 532	1 504 849				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	0	450 000
Ehitised	0	1 244 882
Kokku	0	1 694 882

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	0	0	0
Maksuvõlad	0	0	0
Muud võlad	0	0	0
Muud viitvõlad	0	0	0
Saadud ettemaksed	0	0	0
Muud saadud ettemaksed	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 427	6 427	0
Maksuvõlad	1 889	1 889	0
Muud võlad	85 000	85 000	0
Muud viitvõlad	85 000	85 000	0
Saadud ettemaksed	28 074	0	28 074
Muud saadud ettemaksed	28 074	0	28 074
Kokku võlad ja ettemaksed	121 390	93 316	28 074

Seisuga 31.12.2015 on muude viitvõlgade all kajastatud kohustust kinnisvara müüjale kinnisvara eest ja saadud ettemaksete alla üürnike üüri deposiite.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 oli 318 254 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel on 63 651 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 254 603 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 oli 45 168 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel on 9 034 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 36 134 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	174 751	131 106
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	174 751	131 106
Kokku müügitulu	174 751	131 106
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	120 621	92 413
Vahendatud kaubad ja teenused	54 130	38 693
Kokku müügitulu	174 751	131 106

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	251 884	0
Kokku muud äritulud	251 884	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	52 702	36 495
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	9 386	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	62 088	36 495

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015
Mitmesugused bürookulud	5 100	3 333
Muud	30 379	4 420
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 479	7 753

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015
Intressikulu laenudelt	39 224	29 116
Kokku intressikulud	39 224	29 116

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Falkonet Metall OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	680 000

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajaline laen	0	680 000	6%	EUR	31.12.17

27.05.2015 - 31.12.2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajaline laen	700 000	20 000	6%	EUR	31.12.17

Ostud ja müügid

	2016	27.05.2015 - 31.12.2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja		0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 479	4 413

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on tasutud intresse 30 600 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2017

Color Kinnisvara OÜ (registrikood: 12856485) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	13.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 086
Kokku	318 254
Jaotamine	
Dividendideks	254 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	63 754
Kokku	318 254

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 086
Kokku	318 254
Jaotamine	
Dividendideks	254 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	63 754
Kokku	318 254

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	174751	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Falkonet Metall OÜ	10524187	Aruküla alevik, Raasiku vald, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	info@arkaadia.ee