

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing ESS KINNISVARA

registrikood: 10088800

tänava/talu nimi, Tammsaare 25/Järve 34A

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11314

telefon: +372 6264200

faks: +372 6264201

e-posti aadress: info@usrealestate.eu, priit@teretennis.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	11
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Intressikulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 1,7% võrra. Kuna netopalga kasv on aeglustunud, piirab see tagajärjena ka tarbimist, kuid sellegipoolest kasvasid eluasemeinvesteeringud mõõdukalt. Üldiselt on kinnisvaraturg püsinud stabiilsena ja hinnatrend on olnud mõõdukas kasvutempos. Ka laenuitingimused on püsinud soodsad, mida on toetanud omakorda soodne EURIBOR-i määr (-0,1%). Kaubanduspindade nõudlus on suurem kaubanduskeskustes ja väiksem kaubandustänavatel. Büroopindade turul on Tallinna kesklinna piirkonnas enam nõutud A-klassi bürood, mille pakkumine on hakanud mõnevõrra nõudlust ületama. Rahandusministeeriumi prognoosi kohaselt on 2017. aastaks oodata Tarbijahindade kasvu 2,7%- ni.

Ettevõtte majandustegevus

2016. aastal viidi lõpule 2015. aastal alustatud ulatuslik kapitaalremont ettevõttele kuuluvas ärihoones aadressil Tallinn Järve 34a. Vastavalt sõlmitud üürilepingule anti hoone üürniku kasutusse ja alustati hoone üüri- ja haldustegevusega.

2016. aasta lõppes 9 221 eurose kahjumiga (2015. a.: 973 017 eurose kasumiga). Aruandeaastal arvestati kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest tulu summas 58 955 eurot (2015. a.: tulu 1 035 528 eurot), mille võrra hinnati ettevõtte varasid üles. Ekspertide hinnangul vastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga 5 705 147 eurole (2015. a.: 4 120 000 eurot).

ESS Kinnisvara OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti sisse teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

<i>Peamised suhtarvud</i>	2016	2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	0,6

□ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. Ettevõtte kavatses katta kõik kohustused laekuvate üüritulude arvelt vastavalt sõlmitud üürilepingule ja samuti on emattevõtte kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel, mistõttu ettevõtte likviidsusrisk on madal.

Järgmisel aastal jätkatakse ruumide üürimist ja haldamist vastavalt sõlmitud lepingule.

Priit Pöld
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	168 097	5 206	
Nõuded ja ettemaksud	78 901	1 042 373	2
Kokku käibevarad	246 998	1 047 579	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	2 263 125	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 705 147	4 120 000	5
Kokku põhivarad	7 968 272	4 120 000	
Kokku varad	8 215 270	5 167 579	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	195 407	1 504 488	6
Võlad ja ettemaksud	598 199	125 364	7
Kokku lühiajalised kohustised	793 606	1 629 852	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 893 158	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 893 158	0	
Kokku kohustised	4 686 764	1 629 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 823	127 823	9
Ülekurss	278 016	278 016	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 119 106	2 146 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 221	973 017	
Kokku omakapital	3 528 506	3 537 727	
Kokku kohustised ja omakapital	8 215 270	5 167 579	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	37 363	0	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 254	-27 918	12
Brutokasum (-kahjum)	16 109	-27 918	
Turustuskulud	0	-2 271	
Üldhalduskulud	-54 245	-20 658	13
Muud äritulud	58 955	1 035 530	11
Muud ärikulud	-11	-2 500	15
Äriksaum (kahjum)	20 808	982 183	
Intressikulud	-86 547	-48 290	16
Muud finantstulud ja -kulud	56 518	39 124	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 221	973 017	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 221	973 017	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	20 808	982 183	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-58 955	-1 035 528	5
Kokku korrigeerimised	-58 955	-1 035 528	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	891 785	456 582	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	446 863	21 799	
Laekunud intressid	139 127	0	
Muud rahavood äritegevusest	-1 526 192	-74 472	5
Kokku rahavood äritegevusest	-86 564	350 564	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-2 345 625	0	18
Antud laenude tagasimaksud	82 500	0	18
Laekunud intressid	30 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 233 125	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 088 565	0	6
Saadud laenude tagasimaksud	-1 504 488	-288 263	6
Makstud intressid	-82 039	-48 819	
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-19 458	-8 277	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 482 580	-345 359	
Kokku rahavood	162 891	5 205	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 206	1	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	162 891	5 205	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	168 097	5 206	

Osakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	127 823	278 016	12 782	2 146 089	2 564 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	973 017	973 017
31.12.2015	127 823	278 016	12 782	3 119 106	3 537 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-9 221	-9 221
31.12.2016	127 823	278 016	12 782	3 109 885	3 528 506

Osakapital ja osakapitali nimiväärtus näidatud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ESS Kinnisvara OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

ESS Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Kontsernikonto

31.12.2015 seisuga kuulus ettevõtte pangakonto Swedbank-s Rotermann Grupp OÜ kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitas ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena. Rahavoogude aruandes näidati kontsernikonto nõude muutust äritegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutust finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Aruandeaastal ettevõtte lahkus Rotermann Grupp OÜ kontsernikonto koosseisust.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või

kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum 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. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleliolevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Müügitulud koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade, müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute renditulud kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulud kassapõhiselt. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused,

vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ESS Kinnisvara OÜ (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Rahavoogude aruanne

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 062	11 062	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 062	11 062	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 044	23 044	0	3
Muud nõuded	2 307 920	44 795	2 263 125	
Laenuõuded	2 263 125	0	2 263 125	4;18
Intressinõuded	44 795	44 795	0	4;18
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 342 026	78 901	2 263 125	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 580	1 580		3
Muud nõuded	137 946	137 946	0	
Intressinõuded	137 946	137 946	0	4;18
Kontsernikonto positiivne saldo	902 847	902 847		18
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 042 373	1 042 373		

31.12.2015 seisuga kuulus ettevõtte pangakonto Swedbank-s Rotermann Grupp OÜ kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääb on positiivne või negatiivne, näitas ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena. Rahavoogude aruandes näidati kontsernikonto nõude muutust äritegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutust finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Aruandeaastal ettevõtte lahkus Rotermann Grupp OÜ kontsernikonto koosseisust.

Elmisel aruandeaastal on kontsernikonto positiivselt järgilt arvestatud intressi 3,5 % aastas.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	23 044	1 580
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 044	1 580

Maksude ettemaksed on näidatud bilansis real "Nõuded ja ettemaksed" (lisa 2).

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenu nõuded	2 263 125	0	2 263 125	3,5%	EUR	08.01.2021	2;18
Intressinõuded	44 795	44 795	0				2;18
Kokku muud nõuded	2 307 920	44 795	2 263 125				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Intressinõuded	137 946	137 946	0				2;18
Kokku muud nõuded	137 946	137 946	0				

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	3 010 000
Ostud ja parendused	74 472
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 035 528
31.12.2015	4 120 000
Ostud ja parendused	1 526 192
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	58 955
31.12.2016	5 705 147

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 363	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 254	27 918

Ettevõtte omab kinnistut aadressil Järve 34a, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud väliste ekspertide poolt, mis bilansipäeva seisuga vastab 5 705 147 eurole. Hindamismeetodiks on valitud tulumeetod ja võrdlusmeetod. Turupõhiseks keskmiseks üürihinna kasvuks on arvestatud 3% aastas. Hoone vakantsusmääraks on arvestatud 2%, prognoosiperioosiks 10-aastat. Diskontomääraks on valitud 10% ning kogukapitali kapitaliseerimismääraks 7%.

Lisa ehitismahu arvestamisel on kasutatud võrdlusmeetodit. Kehtestatud detailplaneering järgi on lisa ehitismahu suurus 7600 m² maapealse ehitusõiguse brutopinna arvestuses.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud informatsiooni on järgmistes lisades:

üüritulud - lisa 10;
 otsesed haldamiskulud - lisa 12;
 kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest - lisa 11;
 kinnisvarainvesteeringu soetamisega seotud laenukohustused - lisa 6.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	195 407	195 407			2,85% + 6kuu Euribor	EUR	08.01.2021
Lühiajalised laenud kokku	195 407	195 407					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 893 158	0	3 893 158		2,85% + 6kuu Euribor	EUR	08.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	3 893 158		3 893 158				
Laenukohustised kokku	4 088 565	195 407	3 893 158				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	1 504 488	1 504 488			3% + 1 kuu Euribor	EUR	11.01.2016
Lühiajalised laenud kokku	1 504 488	1 504 488					
Laenukohustised kokku	1 504 488	1 504 488					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	5 705 147	4 120 000
Kokku	5 705 147	4 120 000

Laenu tagatiseks on seotud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule aadressil Järve 34a, Tallinn (lisa 5).

Aruandeaastal ettevõtte võttis laenu summas 4089 tuhat eurot ja maksis tagasi 1 504 tuhat eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	591 057	591 057
Muud võlad	7 142	7 142
Intressivõlad	7 142	7 142
Kokku võlad ja ettemaksud	598 199	598 199
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	122 731	122 731
Muud võlad	2 633	2 633
Intressivõlad	2 633	2 633
Kokku võlad ja ettemaksud	125 364	125 364

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 487 908	2 495 285
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	621 977	623 821
Kokku tingimuslikud kohustised	3 109 885	3 119 106

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	127 823	127 823
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2016 oli 127 823 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	37 363	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	37 363	0	
Kokku müügitulu	37 363	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	37 363	0	5
Kokku müügitulu	37 363	0	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	58 955	1 035 528	5
Muud	0	2	
Kokku muud äritulud	58 955	1 035 530	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Maamaks	10 491	10 491	
Kindlustus	1 131	1 131	
Muud kinnisvara hooldus- ja remondikulud	1 934	1 519	
Küte, elekter, vesi	7 094	14 173	
Valveteenus	604	604	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21 254	27 918	5

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Raamatupidamise- ja juhtimisteenus	39 616	18 108	18
Muud üldhalduskulud	2 308	2 550	
Riigilõivud ja notaritasud	12 321	0	
Kokku üldhalduskulud	54 245	20 658	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõtte palgal töötajaid ei olnud. Kõik ettevõtte tegevuseks vajalikud teenused (nt: kinnisvara haldamisega seotud tegevused, raamatupidamise- ja juhtimisteenus jm teenused) ostab ettevõtte sisse teenustena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	11	0
Muud	0	2 500
Kokku muud ärikulud	11	2 500

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	86 547	48 290
Kokku intressikulud	86 547	48 290

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulud	75 977	41 485	18
Muud finantskulud	-19 459	-2 361	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	56 518	39 124	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 307 919	49 020	1 040 793	120 424
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	240

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Antud laen	2 345 625	82 500	3,5%	EUR	08.01.2021

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	41 476	18 108
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	604	643

Nõuded samasse kontsernigrupi kuuluvate ettevõtete vastu summas 2 307 919 (2015.a: 1 040 793) eurot koosnevad kontsernikontolt arvestatud intressinõudest summas 0 (2015. a: 137 946) eurot - lisad 2, 4 ja kontsernikonto saldost summas 0 (2015. a: 902 847 eurot) ning laenuintressi nõudest summas 44 794 (2015. a: 0) eurot ja antud laenust 2 263 125 (2015. a: 0) eurot - lisad 2, 4. Antud laenult arvestati intressitulu 74 794 (2015. a: 0) eurot - lisa 17.

Kontsernikonto arvelduskrediidilt arvestati intressitulu summas 1 180 (2015. a: 41 485) eurot - lisa 17.

Aruandeaasta algul lahkus ettevõtte kontsernikonto koosseisust.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt osteti aruandeaastal juhtimisteenust summas 39 616 (2015. a: 18 108) eurot - lisa 13 ja muid haldusteenuseid summas 1 860 (2015. a: 0) eurot. Kohustused samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele ostetud juhtimisteenuste eest olid 49 020 (2015. a: 120 424) eurot.

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2017

Osaühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	18.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ ESS Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ ESS Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutselast otsustust ja säilitame kutselase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
18. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	18.04.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 119 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 221
Kokku	3 109 885
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 109 885
Kokku	3 109 885

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	37363	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
Faks	+372 6264201
E-posti aadress	priit@teretennis.ee
E-posti aadress	info@usrealestate.eu