

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Näituse Arenduse OÜ

registrikood: 11287527

tänava/talu nimi, Näituse tn 25

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50409

telefon: +372 5057355

e-posti aadress: lemeks@lemeks.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Üldhalduskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Näituse Arenduse põhitegevusala on kinnisvara rentimine, haldamine ja arendamine.

Näituse Arenduse OÜ haldab ja arendab kinnisvarainvesteeringuid Tartus, aadressil Näituse 27, Hurda 34,a,b ja Aruküla tee 28.

Aruandeaastal lõpetati Jakob Hurda tänava kinnistul ehitustegevus. Bilansipäeva seisuga on müüdud ca 66% kogupinnast (1500 m2).

Aruandeaastal alustati Näituse 27 kinnistul korterelamu-büroohoone ehitusega. Ehitistegevus on planeeritud lõpetada 20.06.2017.a. Korterid on müügis, bilansipäeva seisuga on broneeritud ca 41% kogupinnast (1836 m2).

Arendamisel on Aruküla tee ehitusprojekt.

Peamised finantssuhtarvud:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2016	2015
Käibe puhaskasum (ROS) %	puhaskasum/müügitulu	-2,0%	-274,0%
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE) %	puhaskasum/keskmise omakapital	-12%	-18%
Vara puhaskasumi tootlus (ROA) %	puhaskasum/keskmise vara	-3%	-18%
Vara käibekordaja	müügitulu/keskmise vara	1,28	0,00

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 653	91	
Nõuded ja ettemaksed	5 793	72 992	2
Varud	910 156	2 249 556	
Kokku käibevarad	921 602	2 322 639	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 809 348	668 166	3
Kokku põhivarad	1 809 348	668 166	
Kokku varad	2 730 950	2 990 805	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	332 400	1 389 390	4
Võlad ja ettemaksed	267 294	446 497	5
Kokku lühiajalised kohustised	599 694	1 835 887	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 867 190	853 729	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 867 190	853 729	
Kokku kohustised	2 466 884	2 689 616	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	268 429	268 429	6
Ülekurss	767 767	767 767	
Muud reservid	865 784	865 784	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 600 793	-1 567 681	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 121	-33 110	
Kokku omakapital	264 066	301 189	
Kokku kohustised ja omakapital	2 730 950	2 990 805	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 922 465	121	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 834 732	-121	8
Brutokasum (-kahjum)	87 733	0	
Turustuskulud	-34 586	0	
Üldhalduskulud	-18 340	-1 482	9
Muud ärikulud	-2	-57	
Ärikasum (kahjum)	34 805	-1 539	
Muud finantstulud ja -kulud	-71 926	-31 571	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 121	-33 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 121	-33 110	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Näituse Arenduse 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt raamatupidamise seadusele on Näituse Arenduse OÜ finantsnäitajate poolest väikeettevõtja ning käesolevalt on tegemist väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisinõudeid, k.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Varud

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoote neto realiseerimisväärtuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil ärikuludes. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

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 õiglasel väärtusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel 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. Pooleliolevaid kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse

kuni valmimiseni soetusmaksumuses.

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Omakapitali sissemaksed

Juhul kui äriühingu netovara on varasema äritegevuse tulemusena muutunud ebapiisavaks, moodustatakse omakapitali koosseisu vabatahtlik reservkapital.

Täiendavat reservkapitali moodustav/suurendav rahaline või mitterahaline sissemakse on äriühingule üle antud ja sellelt ei arvestata üleandja kasuks intresse.

Bilansis kajastatakse seda sissemakset omakapitali koosseisus real "Muud reservid".

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodi 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	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 381	2 381
Ettemaksed	3 412	3 412
Muud makstud ettemaksed	3 412	3 412
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 793	5 793
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 423	5 423
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 423	-5 423
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	72 938	72 938
Ettemaksed	54	54
Tulevaste perioodide kulud	54	54
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 992	72 992

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	604 377
Ostud ja parendused	63 789
31.12.2015	668 166
Ostud ja parendused	1 141 182
31.12.2016	1 809 348

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen	1 164 090	332 400	831 690		2-4%	2019
Pikaajalised laenud kokku	1 164 090	332 400	831 690			
Muud laenukohustised						
Omaniku laen	1 035 500	0	1 035 500		6%	31.12.2018
Muud laenukohustised kokku	1 035 500	0	1 035 500			
Laenukohustised kokku	2 199 590	332 400	1 867 190			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Käibelaen	1 327 875	1 327 875			6%	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	1 327 875	1 327 875				
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen	915 244	61 515	853 729		4%	2019
Pikaajalised laenud kokku	915 244	61 515	853 729			
Laenukohustised kokku	2 243 119	1 389 390	853 729			

Laenu tagatiseks on panditud kinnistud Tartu linnas (Näituse 27; Jakob Hurda 34a). Tagatiseks AS A&P Mets (registrikood 10321314) garantii ja AS Lemeks (registrikood 10151071) garantii.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	239 429	239 429
Muud võlad	7 390	7 390
Intressivõlad	7 374	7 374
Muud viitvõlad	16	16
Saadud ettemaksed	20 475	20 475
Tulevaste perioodide tulud	20 475	20 475
Kokku võlad ja ettemaksed	267 294	267 294
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	294 696	294 696
Muud võlad	5 100	5 100
Intressivõlad	5 100	5 100
Saadud ettemaksed	146 701	146 701
Tulevaste perioodide tulud	146 701	146 701
Kokku võlad ja ettemaksed	446 497	446 497

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	268 429	268 429
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 922 465	121
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 922 465	121
Kokku müügitulu	1 922 465	121
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite müük	1 922 119	0
Muu müügitulu	346	121
Kokku müügitulu	1 922 465	121

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	-1 834 715	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-17	-121
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 834 732	-121

Lisa 9 Üldhalduskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	-100	0
Elektrienergia	-100	0
Mitmesugused bürookulud	-9 058	-209
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 138	-483
Muud	-6 044	-790
Kokku üldhalduskulud	-18 340	-1 482

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid. Tööjõukulu ei teki.

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS A&P METS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	LEMEKS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 042 879	0	1 332 975

2016	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Kontserni emaettevõtte	292 375	6%	EUR	2018

2015	Saadud laenud	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Kontserni emaettevõtte	1 327 875	6%	2018

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103	197 376	113	121

Juhtkonnale ei ole aastatel 2016 ja 2015 tasusid arvestatud.

Müügitulu seotud osapooltele on kajastatud kasumiaruande müügikäibe real, vt ka lisa 7.

Laenukohustus kontserni emaettevõttele on kajastatud lisas 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2017

Näituse Arenduse OÜ (registrikood: 11287527) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS AIDLA	Juhatuse liige	22.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Näituse Arenduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva Näituse Arenduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning lisanud, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne 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 ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Näituse Arenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Laile Kaasik

Vandeaudiitor, litsents nr 511

/digitaalselt allkirjastatud/

Jekaterina Trunin

Vandeaudiitor, litsents nr 608

BDO Eesti AS

Tegevusluba nr 1

A. H. Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn

22. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Näituse Arenduse OÜ (registrikood: 11287527) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAILE KAASIK	Vandeaudiitor	22.05.2017
JEKATERINA TRUNIN	Vandeaudiitor	22.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 600 793
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 121
Kokku	-1 637 914
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 637 914
Kokku	-1 637 914

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1922119	99.98%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	346	0.02%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS A&P Mets	10321314	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2142000 EEK (Lihtomand)
AS Lemeks	10151071	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2058000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5057355
E-posti aadress	lemeks@lemeks.ee