

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kinnistud S OÜ

registrikood: 12646768

tänavanimi: Laeva tn 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5187394

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Kinnistud S OÜ asutati 2014. aastal.

Aruandeperioodil teeniti tulu kinnisvara rendileandmisest ning võõrandati müügi eesmärgil hoitud kinnisvarainvesteeringud, müügist teeniti tulu 502 tuhat eurot.

2016. aasta majandustegevuse tulem oli kasum 475 tuhat eurot.

Aruandeaastal tehti ettevalmistusi korterelamute ehitamiseks ettevõttele kuuluvatel kruntidele.

2017. aastal keskendutakse ehitustegevusele.

Peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Puhasrentaablus (%)	1980,77	-317,69
Ärentaablus (%)	1869,70	139,82
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0	0,77
Võlakordaja	93,65	110,82
ROA (%)	13,65	-3,21
ROE (%)	215,13	29,65

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2016	2015
Müügitulu	24 000	23 742
Puhaskasum	475 384	-75 425
Ärikasum	448 728	33 197
Käibevara	569 246	64 838
Lühiajalised kohustised	0	83 639
Kohustised kokku	3 261 550	2 604 862
Varad kokku	3 482 525	2 350 453
Omakapital kokku	220 975	-254 409

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 234	64 838	
Nõuded ja ettemaksed	231 342	0	2
Varud	279 670	0	3
Kokku käibevarad	569 246	64 838	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 086 973	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	826 306	2 285 615	4
Kokku põhivarad	2 913 279	2 285 615	
Kokku varad	3 482 525	2 350 453	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	83 639	6
Kokku lühiajalised kohustised	0	83 639	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 874 000	2 264 000	5
Võlad ja ettemaksed	387 550	257 223	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 261 550	2 521 223	
Kokku kohustised	3 261 550	2 604 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-256 909	-181 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	475 384	-75 425	
Kokku omakapital	220 975	-254 409	
Kokku kohustised ja omakapital	3 482 525	2 350 453	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	24 000	23 742	7
Muud äritulud	502 203	50 000	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 833	-14 816	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 642	-25 729	9
Ärikasum (kahjum)	448 728	33 197	
Intressikulud	-130 327	-84 659	11
Muud finantstulud ja -kulud	156 983	-23 963	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	475 384	-75 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	475 384	-75 425	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistud S OÜ 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne ja koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu-, tootmis- ja ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (näiteks võlad tarnijatele ja võetud laenud) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid kasumieraldisi. Alates 1. jaanuarist 2015.a on maksumääraks 20/80 netoväljamaksetelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid ja muud kasumieraldised, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahinguh juhatus;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende isikute poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

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	230 394	230 394	0	
Ostjatelt laekumata arved	230 394	230 394	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	948	948	0	
Muud nõuded	2 086 973	0	2 086 973	
Laenunõuded	1 930 000	0	1 930 000	13
Intressinõuded	156 973	0	156 973	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 318 315	231 342	2 086 973	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	279 670	0
Pooleliolev kinnisvara müügiks	279 670	0
Kokku varud	279 670	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 261 205
Ostud ja parendused	24 410
31.12.2015	2 285 615
Ostud ja parendused	6 063
Müügid	-1 214 463
Ümberklassifitseerimised	-250 909
31.12.2016	826 306

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 000	23 742
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 833	-14 416
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 716 667	0

Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringust summas 250 909 eurot toimusid põhjusel, et muutus Saue linnas asuvate kruntide kasutamise eesmärk. Aruandeaastal alustati kruntidele müügiks mõeldud kinnisvara ehitamise ettevalmistustega (lisa 3).

Seisuga 31.12.2016 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud krunt Tallinna linnas, mis on soetatud 2014. aastal.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole toimunud arvestatavaid muutusi turutingimustes ning kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on ligilähedane tema bilansilisele maksumusele seisuga 31.12.2016.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud omanikult	2 264 000	0	0	2 264 000	3,5%	EUR	2024.a.	13
Laen seotud osapoolelt	610 000	0	610 000	0	12%	EUR	2021.a.	13
Pikaajalised laenud kokku	2 874 000	0	610 000	2 264 000				
Laenukohustised kokku	2 874 000	0	610 000	2 264 000				

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud omanikult	2 264 000	0	0	2 264 000	3,5%	EUR	2024.a.	13
Pikaajalised laenud kokku	2 264 000	0	0	2 264 000				
Laenukohustised kokku	2 264 000	0	0	2 264 000				

Laenud on väljastatud tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	387 550	0	49 767	337 783	
Intressivõlad	387 550	0	49 767	337 783	13
Kokku võlad ja ettemaksed	387 550	0	49 767	337 783	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	306	306	0	0	
Muud võlad	257 223	0	0	257 223	
Intressivõlad	257 223	0	0	257 223	13
Saadud ettemaksed	83 333	83 333	0	0	
Muud saadud ettemaksed	83 333	83 333	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	340 862	83 639	0	257 223	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 000	23 742
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 000	23 742
Kokku müügitulu	24 000	23 742
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendileandmine ja käitus	24 000	23 742
Kokku müügitulu	24 000	23 742

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	502 203	0	4
Võlaõigusliku lepingu üleandmise tasu	0	50 000	
Kokku muud äritulud	502 203	50 000	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Konsultatsioonid ja juriidilised kulud	-56 712	-22 804
Finantsteenused	-2 900	-2 900
Muud	-30	-25
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-59 642	-25 729

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Kinnistud S OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressid emaeetevõtte laenult	-80 560	-80 340	13
Intressid seotud osapoolte laenult	-49 767	-4 319	13
Kokku intressikulud	-130 327	-84 659	

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Laenulepingu muutmise tasu	0	-24 000
Intressitulud	156 983	37
Kokku muud finantstulud ja -kulud	156 983	-23 963

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaeetevõtja	0	2 601 783	0	2 521 223
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 086 973	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	659 767	0	0

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Laen seotud osapooltele	1 930 000	0	12%	EUR	02.05.2021.a.
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen seotud osapoolelt	0	610 000	12%	EUR	26.04.2021.a.

Kinnistud S OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustised emaeetevõtjale seisuga 31.12.2016 summas 2 601 783 eurot koosnevad saadud laenust summas 2 264 000 eurot ja laenult arvestatud intressidest 337 783 eurot. Kohustised seisuga 31.12.2015 summas 2 521 223 eurot koosnesid laenust summas 2 264 000 eurot ning intressidest summas 257 223 eurot.

Kohustised teistele seotud osapooltele seisuga 31.12.2016 summas 659 767 eurot koosnevad laenust summas 610 000 eurot ja intressidest 49 767 eurot.

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 5, intressikohustised on toodud lisas 6 ning aruandeperioodi intressikulu kajastub lisas 11.

Nõuded seisuga 31.12.2016 summas 2 086 973 eurot on väljastatud laen summas 1 930 000 eurot ja laenult arvestatud intressid 156 973 eurot (lisa 2). Laen seotud osapooltele on väljastatud intressiga 12% ja tähtajaga 02.05.2021.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	29.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kinnistud S OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Kinnistud S OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (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 selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

29. juuni 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Kinnistud S OÜ (registrikood: 12646768) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	29.06.2017
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	29.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-256 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	475 384
Kokku	218 475
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	218 475
Kokku	218 475

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estmak Aktiengesellschaft		Liechtenstein	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5187394
E-posti aadress	property@capmill.eu