

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AKTSIASELTS RESSAKS

registrikood: 10410696

tänava nimi ja maja number: Karikakra tee 18

küla: Püünsi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 74001

telefon: +372 5067921 , +372 6411086

faks: +372 6411086

e-posti aadress: aili.ressaks@gmail.com

veebilehe aadress: www.janatool.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Aktsiakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

AS RESSAKS alustas tegevust 19.augustil 1996.aastal. AS RESSAKS põhitegevuseks on tema omanduses olevate hoonete üürile andmine ja käitlus.

AS RESSAKS äritegevus on olnud 2016.aastal hea,kõik äri-ja elamispinnad on välja üüritud, rendid laekuvad enamuses tähtaegselt. Puhkemaja on välja üüritud igaks nädalalõpuks . 2016.aastal on ostetud Otepääl ka teine puhkemaja. 2013.a.müügi eesmärgil soetatud kinnistud Saksamaal on müüdud . Müükidega on teenitud kasumit.

AS-I RESSAKS on 3 töötajat. Tööjõukulu üldsumma majandusaastal oli 25 066 eurot .

Juhatuse- ja nõukogu liikmetele juhtimisetasusid pole makstud ja soodustusi tehtud.

Raamatupidamiskohustuslase tegevusvaldkonna üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju ei avaldanud.

Raamatupidamiskohustuslase äritegevus ei ole hooajaline ja majandustegevus pole tsükliline.

Äriühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside,intressimäärade ja börsi-kursside muutumisega seonduvaid riske.

Finantsarvud ja nende arvutamise meetoodika majandusaasta ja eelnenud majandusaasta kohta

	2016	2015
Käibe kasv (+) kahanemine (-) %	-0,74	-8,31
Müügitulu ärirentaablus %	101,42	220,61
Kasumi kasv (+)/ kahanemine (-) %	-60,52	346,92
Puhasrentaablus %	81,38	204,59
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja/kordades	1,10	2,30
ROA %	3,46	8,99
ROE %	4,19	11,07

Käibe kasv(+) kahanemine (-) %

= (müügitulu 2016 - müügitulu 2015) /müügitulu 2015 *100

Müügitulu ärirentaablus %

= ärikasum / müügitulu * 100

Kasumi kasv(+) /kahanemine (-) %

= (puhaskasum 2016 - puhaskasum 2015) / puhaskasum 2015 * 100

Puhasrentaablus %

= puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste

kattekordaja (kordades)

= käibevara / lühiajalised kohustused

ROA %

= puhaskasum / varad kokku * 100

ROE %

= puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	280 653	948 875	2
Nõuded ja ettemaksed	1 426 747	259 115	3
Varud	783 098	1 282 000	4
Kokku käibevarad	2 490 498	2 489 990	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 306	3 042	3
Kinnisvarainvesteeringud	10 576 934	10 245 934	5
Materiaalsed põhivarad	23 818	32 463	6
Kokku põhivarad	10 602 058	10 281 439	
Kokku varad	13 092 556	12 771 429	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 134 211	982 275	7
Võlad ja ettemaksed	132 425	101 911	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 266 636	1 084 186	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 314 677	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 314 677	
Kokku kohustised	2 266 636	2 398 863	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	83 085	83 085	11
Kohustuslik reservkapital	19 831	19 831	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 269 650	9 121 471	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 354	1 148 179	
Kokku omakapital	10 825 920	10 372 566	
Kokku kohustised ja omakapital	13 092 556	12 771 429	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	557 075	561 210	12
Muud äritulud	389 539	1 056 765	13
Mitmesugused tegevuskulud	-321 159	-303 343	14
Tööjõukulud	-25 066	-27 603	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 645	-8 969	6
Muud ärikulud	-26 755	-39 965	16
Ärikasum (kahjum)	564 989	1 238 095	
Intressitulud	79 500	0	
Intressikulud	-34 471	-63 320	
Muud finantstulud ja -kulud	7 633	-26 596	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	617 651	1 148 179	
Tulumaks	-164 297	0	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 354	1 148 179	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS RESSAKS 2016.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhinõuetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

AS RESSAKS kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

AS RESSAKS kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016.a. aastaaruande koostamisel on võrreldes eelmise aruandeperioodiga muudetud aruande esitusviisi. Varasema täismahus aastaaruande asemel on AS RESSAKS 2016.a. aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega lühendatud väikeettevõtja aruandena, mille tulemusena senise nelja põhjaruande (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne) asemel sisaldab aastaaruande kaht põhjaruannet (bilanss ja kasumiaruanne).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on bilansis kajastatud arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutud nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajalised finantsinvesteeringud on kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastamistähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mille lunastustähtaeg ületab 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitali instrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on õiglaselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kauplemise eesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust, mis tähendab vajadust nõuete allahindluseks, hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt

laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varudeks on müügi eesmärgil soetatud kinnistud, mis on võetud arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende 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).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hinnang on tellitud sõltumatult eksperti.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud hoonete asukoht ja seisukord, aastane üürivoog hinnatavatel objektidel ja tähtajalised üürilepingud. Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel ja leitakse hinnatava vara väärtus. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on kajastatud ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et äriühing saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivaraobjektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse

kasuliku eluaja jooksul kuludesse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäär materiaalse põhivara gruppidele on :

Transpordivahendid 10-20 % Arvutid ja arvutisüsteemid 10-35 %

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglase väärtus (miinus müügi kulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara müügil, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Põhivara mahakandmisel tekkinud kahjum kajastatakse kirjel "Põhivara kulum ja allahindlus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Äriühing kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsummana nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendi esimene sissemakse on jagatud proportsionaalselt rendiperioodi lõikes.

Äriühing kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud õiglases väärtuses, hinnangutes tuginetakse sõltumatu eksperdi arvamusele.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha lahutatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis loetakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Reservkapitali suurus on 1/10 aktsiakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapitali saavutamiseni põhikirjas ettenähtud suuruseni. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tohi teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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 kasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Müügitulu kajastatakse raamatupidamises saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu moodustavad üüritulud ja kommunaalteenuste tulud. Vastavalt lepingule esitatakse ostjatele üüriarved jooksva kuu kohta või jooksva kuul järgneva kuu kohta. Kommunaalarved esitatakse kuu lõpu seisuga.

Kulud

Kuludena kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb vara vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksud omakapitalist.

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu

makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt,

vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 01.01.2015. aastast 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui

dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud lisas nr.11

Seotud osapooled

AS RESSAKS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

a. omanikku

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	280 653	948 875
Kokku raha	280 653	948 875

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	145 693	145 693	0
Ostjatelt laekumata arved	145 693	145 693	0
Muud nõuded	1 276 912	1 276 912	0
Laenunõuded	1 197 434	1 197 434	0
Intressinõuded	79 478	79 478	0
Ettemaksed	5 448	4 142	1 306
Tulevaste perioodide kulud	5 448	4 142	1 306
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 428 053	1 426 747	1 306

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	254 748	254 748	0
Ostjatelt laekumata arved	254 748	254 748	0
Ettemaksed	7 409	4 367	3 042
Tulevaste perioodide kulud	7 409	4 367	3 042
Kokku nõuded ja ettemaksed	262 157	259 115	3 042

Laenunõuded on lühiajalised ja antud sõltumatutele osapooltele. Laenude alusvaluuta on euro ning intressimäär 3%. Ühe laenu puhul on kokku lepitud fikseeritud intressi-summa laenuperioodi kohta, mis vastab ligikaudselt intressimäärale 3%. Sama laenu tagatiseks on seatud Ressaks AS kasuks hüpoteek Toom-Kuninga 20a. Real "Nõuded ostjate vastu" on muuhulgas kajastatud nõuded seotud osapoolte vastu summas 845 eurot (seisuga 31.12.2015 summas 66 eurot kreditarvena.) Vt ka lisa 18.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Müügiks ostetud kaubad	775 000	507 000
Kinnistud müügiks	775 000	507 000
Ettemaksed varude eest	8 098	775 000
Kokku varud	783 098	1 282 000

Varude eest oli tehtud ettemaks 775 000 eurot 2015.a. Seoses asjaõiguslepingu sõlmimisega 2016.aastal klassifitseeriti vara ettemaksudest ümber müügiks oleva kinnisvara kirjele.

2016.aastal on tehtud ettemaksed projektide eest.

Seisuga 31.12.2015 müügiks olev kinnisvara realiseeriti aruandeperioodil müügihinnaga 902 000 eurot.

Vt ka lisa 13.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	10 934	10 934
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	10 934	10 934
Ostud ja parendused	331 000	331 000
31.12.2016		
Soetusmaksumus	341 934	341 934
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	341 934	341 934

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	10 235 000
31.12.2016	10 235 000

	2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	557 075	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	229 940	

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik mõistliku kulu ja pingutustega usaldusväärselt hinnata, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse hinnang on tellitud sõltumatult eksperdilt.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud hoonete asukoht ja seisukord, aastane üürivoog hinnatavatel objektidel ja tähtajalised üürilepingud.

Hindamisel on kasutatud võrdlusmeetodit, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnaste müüdud varade vahel, mille põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja leitakse hinnatava vara väärtus.

Aruandeperioodil õiglase väärtuse muutusest kasumit ja kahjumit ei teenitud.

Vt ka lisa 12. Soetusmaksumuse meetodil on kajastatud 2016. a. soetatud kinnisvarainvesteeringuobjekti (soetusmaksumus 181 000 eurot), mille puhul õiglase väärtuse meetodi rakendamine kinnisvarainvesteeringu hindamisel pole mõistliku kulu ja pingutusega teostatav.

Ostude ja parenduste all on kajastatud muuhulgas ettemaks seotud osapoolle kinnisvara eest summas 150 000 eurot. Vt ka lisa 18.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2015				
Soetusmaksumus	68 961	8 025	76 986	76 986
Akumuleeritud kulum	-36 498	-8 025	-44 523	-44 523
Jääkmaksumus	32 463	0	32 463	32 463
Amortisatsioonikulu	-8 645	0	-8 645	-8 645
31.12.2016				
Soetusmaksumus	68 961	8 025	76 986	76 986
Akumuleeritud kulum	-45 143	-8 025	-53 168	-53 168
Jääkmaksumus	23 818	0	23 818	23 818

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	20 000	20 000			0%	EUR	30.06.2017	18
Pangalaen	800 000	800 000			2,3%	EUR	16.08.2017	
Pangalaen	1 314 211	1 314 211			1,9 %	EUR	01.10.2017	
Lühiajalised laenud kokku	2 134 211	2 134 211						
Laenukohustised kokku	2 134 211	2 134 211						
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	895 875	895 875			0%	EUR	25.12.2015	18
Lühiajalised laenud kokku	895 875	895 875						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 5	1 401 077	86 400	1 314 677		2,13 %	EUR	01.10.2017	
Pikaajalised laenud kokku	1 401 077	86 400	1 314 677					
Laenukohustised kokku	2 296 952	982 275	1 314 677					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	7 700 000	7 700 000
Kokku	7 700 000	7 700 000

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Swedbank AS kasuks summas 2 524 510 eurot kinnistule Suur-Karja 13/ Mürivahe 15/Väike-Karja 8 .

Swedbank AS saadud lühiajaline laen summas 800 000 eurot on tagastatud veebruaris 2017. aastal.

Omanikulaen on 2016 aastal täielikult tagastatud, nõue omaniku vastu summas 884 on tasaarveldatud laenukohustisega.

2016.a. detsembris on võetud omanikult laenu 20 000 eurot. Omanikulaenult intressi ei arvestata.

Kuna laen on lühiajaline, on selle korrigeeritud soetusmaksumus võrdne nominaalväärtusega, mistõttu ei ole kohustust diskonteeritud.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 756	14 756	
Võlad töövõtjatele	3 106	3 106	10
Maksuvõlad	30 080	30 080	9
Muud võlad	2 964	2 964	
Intressivõlad	2 964	2 964	
Saadud ettemaksed	81 519	81 519	
Kokku võlad ja ettemaksed	132 425	132 425	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 742	19 742	
Võlad töövõtjatele	3 726	3 726	10
Maksuvõlad	7 926	7 926	9
Muud võlad	2 566	2 566	
Intressivõlad	2 566	2 566	
Saadud ettemaksed	67 951	67 951	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 911	101 911	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientide poolt tasutud rendi ettemaksed ning tagatisdeposiidid.

Rendilepingud on üldjuhul tähtajatud ning kohustised rentnike ees on kajastatud lühiajalistena.

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	23 413	0
Käibemaks	6 025	6 996
Üksikisiku tulumaks	163	188
Erisoodustuse tulumaks	0	64
Sotsiaalmaks	445	630
Kohustuslik kogumispension	9	16
Töötuskindlustusmaksed	25	32
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 080	7 926

Vt.ka lisa 8

Seisuga 31.12.2015 eksisteeris seoses Saksamaal osaliselt realiseeritud kinnisvaraga tingimuslik maksukohustus, mille suurust ei olnud võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. Aruandeperioodil müüdi viimane korter kõnesolevast kinnisvarast ning detsembris 2016 sai teatavaks tulumaksu lõplik suurus summas 164 297 eurot.

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	1 807	2 128
Puhkusetasude kohustis	1 299	1 598
Kokku võlad töövõtjatele	3 106	3 726

Vt lisa 8.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	83 085	83 085
Aktsiate arv (tk)	130 000	130 000

Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 130 000 tükki.

Aktsiate nominaalväärtuseks on 0,64 eurot.

Aktsiaid haldab Eesti Väärtpaberikeskus AS.

Bilansipäeva seisuga kui ka bilansipäevajärgselt on aktsiakapital veel eurodeks konverteerimata ja moodustab 1 300 000 EEK ehk 83 085 eurot.

2015 ja 2016 aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud ja dividende ei makstud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2015.a. moodustas 10 269 650 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2016.a. moodustas 10 723 004 eurot.

Tulumaksukulu, mis tekiks 2016.a. maksimaalselt väljamakstavate dividendide väljakuulutamisel oleks 2 144 601 eurot. (2015.a. oleks tulumaksukulu olnud 2 053 930 eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	557 075	561 210	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	557 075	561 210	
Kokku müügitulu	557 075	561 210	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	557 075	561 210	5
Kokku müügitulu	557 075	561 210	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	801	366
Kasum müüdud kinnisvaralt	388 738	1 056 399
Kokku muud äritulud	389 539	1 056 765

Aruandeperioodil realiseeriti mittepõhitegevusest kinnisvara müügihinna 902 000 eurot ning soetusmaksumuses 507 000 eurot.
Vt ka lisa 4.

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Energia	70 445	72 206
Elektrienergia	55 850	57 436
Soojusenergia	10 545	6 919
Kütus	4 050	7 851
Mitmesugused bürookulud	24 479	24 387
Lähetuskulud	0	3 583
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 672	3 600
Remondi-ja korrashoiukulud	106 561	105 249
Vesi-ja kanalisatsioon	14 366	14 107
Kasutusrendikulu	9 968	10 073
Kindlustuskulud	8 262	7 466
Auto hoolduskulud	5 301	6 386
Muud	80 105	56 286
Kokku mitmesugused tegevuskulud	321 159	303 343

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	18 151	19 119
Sotsiaalmaksud	6 915	8 484
Kokku tööjõukulud	25 066	27 603
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	4

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	229	0
Maamaksukulu	26 526	24 965
Muud	0	15 000
Kokku muud ärikulud	26 755	39 965

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	7 633	-26 596
Kokku muud finantstulud ja -kulud	7 633	-26 596

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 845	20 000	895 941

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanik	20 000	895 874	0%	EUR	30.06.2017

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanik	775 000	1 005 713	0%	EUR	25.12.2015

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 264	5 783	18 429	11 207

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 400	4 800

Vt. lisasid 3,5,7 .

Ettevõtte on saanud omanikult soodustingimustel lühiajalist laenu. Omaniku poolse finantseerimise eesmärk on ajutiselt toetada ettevõtte kinnisvaraalt tegevust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

AKTSIASELTS RESSAKS (registrikood: 10410696) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AILI GRIŠTŠENKO	Juhatuse liige	30.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaseltsi Ressaks aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaseltsi Ressaks (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)) ja Eesti Vabariigi audiitortevuse seaduses sätestatud eetikanõuetele. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele ja Eesti Vabariigi audiitortevuse seaduse eetikanõuetele. 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 muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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 sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase 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, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 olulisi ebakindlusi 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 arvamust. 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, millele saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Toomas Villems
Vandeauditori number 74
Villems & Partnerid OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 80
Mustamäe tee 46, Tallinn 10621
30.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS RESSAKS (registrikood: 10410696) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 269 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	453 354
Kokku	10 723 004
Jaotamine	
Kokku	10 723 004

AS RESSAKS juhatus teeb ainuaktsionärile ettepaneku jaotada 2016.aasta puhaskasum summas 453 354 eurot alljärgnevalt: eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 453 354 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	557075	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6411086
Faks	+372 6411086
Mobiiltelefon	+372 5067921
E-posti aadress	ressaksas@hotmail.ee
Veebilehe aadress	www.janatool.com