

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Orto Kinnisvara

registrikood: 10617302

tänavatalu nimi, Suur-Sõjamäe tn 30
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6164180

faks: +372 6164181

e-posti aadress: vahur@orto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Osakapital	10
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud ärikulud	12
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 18 Tulumaks	12
Lisa 19 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Orto Kinnisvara põhitegevusalad on endale kuuluva kinnisvara üürileandmine, kinnisvara korrashoid ja kinnisvara projektide arendamine oma kinnistutel Suur-Sõjamäe piirkonnas.

Tegevusaasta 2016 jagunes põhitegevuste lõikes järgmiselt:

1. olemasoleva vara korrashoid s.h. üürisuhted
2. AS Orto tarbeks uue üüripinna rajamine.

Tavapärased tegevused hoonete ja infrastruktuuri korrastamisel jätkusid, seda aga küllalt väikeses mahus. Peamised tööd teostati territooriumi korrastamisel, alajaamade hooldamine ja teiste jooksvate tööde teostamine. Suurimad investeeringud tehti Väike-Sõjamäe 7 omandatud reoveepumplasse, mis on olulise tähtsusega rajatis, sest läbi selle pumbatakse kõik piirkonna reoveed. Kuna hoone ja tehnosüsteemid on seal väga halvas korras, siis tuleb ilmselt ka edaspidi sinna ulatuslikke investeeringuid teostada.

Seoses pumplaga jätkusid tegevused survekanalisatsiooni trassi seadustamisel ja teenuslepingute sõlmimised teenuse tarbijatega. Esimesed lepingud on sõlmitud ja kavas on piirkonna kõikide tarbijatega lepingulistesse suhetesse astuda.

AS Orto uue hoone rajamine käivitus, sõlmiti peatöövõtuleping ning hoone peab valmima 2017 kevadel. Terve 2016 jätkus paralleelselt ehitamisega ka projekteerimistööd, mille käigus koostati nii ehituslikud kui tehnoloogilised plaanid. Samuti valmistati ette tootmise ja lao tarbeks ajutised pinnad, mis vabanevad peale uue hoone valmimist ja kolimist 2017 suvel.

Firma juhtimine ja teenuste sisseostmine on jäänud sarnaseks eelmistele aastatele – s.t. palgalisi töötajaid ei ole kaasatud ning kõik teenused ostetakse sisse. Nn halduri ja raamatupidamise teenust ostetakse sisse.

Järgnevate aastate jooksul loodame käivitada Suur-Sõjamäe 30t kinnistul uue hoone rajamise.

Peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Müügitulu (eur)	573 027	574 663
Käibe kasv	0%	-13%
Ärikasumi määär	47%	37%
Puhaskasum (eur)	224 879	210 808
Puhaskasumi kasv	7%	-13%
Puhasrentaablus	39%	37%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,58	3,99
ROA	10%	15%
ROE	15%	15%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 100
- Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (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

V.Pindma
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	93 664	113 281	2
Nõuded ja ettemaksed	36 380	32 698	3
Kokku käibevarad	130 044	145 979	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 215 082	1 298 983	5
Kokku põhivarad	2 215 082	1 298 983	
Kokku varad	2 345 126	1 444 962	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	69 740	0	7
Võlad ja ettemaksed	152 929	36 548	8
Kokku lühiajalised kohustised	222 669	36 548	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	654 163	0	7
Võlad ja ettemaksed	2 988	2 988	8
Kokku pikaajalised kohustised	657 151	2 988	
Kokku kohustised	879 820	39 536	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 237 615	1 191 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 879	210 808	
Kokku omakapital	1 465 306	1 405 426	
Kokku kohustised ja omakapital	2 345 126	1 444 962	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	573 027	574 663	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-274 996	-341 448	12
Mitmesugused tegevuskulud	-119	-205	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 913	-22 091	
Muud ärikulud	-19	-3	15
Ärikasum (kahjum)	267 980	210 916	
Intressikulud	-1 857	-129	16
Muud finantstulud ja -kulud	6	21	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	266 129	210 808	
Tulumaks	-41 250	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 879	210 808	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Orto Kinnisvara OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvetel, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodi alusel, mis tähendab, et soetusmaksumusest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormid on järgnevad:

- tootmishooned 5-20% aastas
- muud hooned ja rajatised 5-20% aastas

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639,12 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kasutusel on järgmised kasulikud eluead:

- seadmed 20% aastas

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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 olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu/aktsiaseltsi tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarved	93 664	113 281
Kokku raha	93 664	113 281

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	35 577	35 577	
Ostjatelt laekumata arved	35 577	35 577	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18	18	4
Ettemaksed	785	785	
Tulevaste perioodide kulud	785	785	
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 380	36 380	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	31 859	31 859	
Ostjatelt laekumata arved	31 859	31 859	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18	18	4
Ettemaksed	821	821	
Tulevaste perioodide kulud	821	821	
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 698	32 698	

Tulevaste perioodide kuluna on kajastatud ettemakstud juriidilise vara kindlustus ja vastutuskindlustus perioodi 01.01.2016-31.03.2017.a. eest.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		-73 802	0	4 576
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18	190	18	360
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18	-73 612	18	4 936

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	829 582	951 972	1 781 554
Akumuleeritud kulum	0	-732 026	-732 026
Jääkmaksumus	829 582	219 946	1 049 528
Ostud ja parendused	113 820	157 726	271 546
Amortisatsioonikulu	0	-22 091	-22 091
31.12.2015			
Soetusmaksumus	943 402	1 109 698	2 053 100
Akumuleeritud kulum	0	-754 117	-754 117
Jääkmaksumus	943 402	355 581	1 298 983
Ostud ja parendused	0	946 012	946 012
Amortisatsioonikulu	0	-29 913	-29 913
31.12.2016			
Soetusmaksumus	943 402	1 890 683	2 834 085
Akumuleeritud kulum	0	-619 003	-619 003
Jääkmaksumus	943 402	1 271 680	2 215 082

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	324 818	311 995

Seisuga 31.12.2016 on maha kantud amortiseerunud (ja ka lammutatud) ehitised soetusmaksumusega 165 027 eurot (amortisatsioon 165 027 eurot).

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 278	1 278	1 278
Akumuleeritud kulum	-1 278	-1 278	-1 278
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 278	1 278	1 278
Akumuleeritud kulum	-1 278	-1 278	-1 278
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 278	1 278	1 278
Akumuleeritud kulum	-1 278	-1 278	-1 278
Jääkmaksumus	0		

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline ehituslaen	723 903	69 740	654 163		1,6	EUR	31.07.2021
Pikaajalised laenud kokku	723 903	69 740	654 163				
Laenukohustised kokku	723 903	69 740	654 163				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	
Maa	629 334	
Ehitised	21 310 957	
Kokku	21 940 291	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	226 541	226 541	0
Maksuvõlad	-73 612	-73 612	0
Saadud ettemaksed	2 988	0	2 988
Muud saadud ettemaksed	2 988	0	2 988
Kokku võlad ja ettemaksed	155 917	152 929	2 988

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	30 014	30 014	0
Maksuvõlad	4 936	4 936	0
Saadud ettemaksed	4 586	1 598	2 988
Muud saadud ettemaksed	4 586	1 598	2 988
Kokku võlad ja ettemaksed	39 536	36 548	2 988

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 169 995	1 122 091
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	292 499	280 523
Kokku tingimuslikud kohustised	1 462 494	1 402 614

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	573 027	574 663
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	573 027	574 663
Kokku müügitulu	573 027	574 663
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	324 818	311 995
Kommunaal- ja muude hooldusteenuste vahendamine	248 209	262 668
Kokku müügitulu	573 027	574 663

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Energia	169 009	195 340
Elektrienergia	153 508	173 001
Soojusenergia	15 501	22 339
Halduskulud	17 523	60 900
Tehnohoolduskulud	16 046	20 263
Heakorratööd	10 908	10 000
Omandiga seotud kulud	30 989	25 350
Ehitus- ja remondikulud	8 460	6 953
Kommunaalteenused (va. elekter ja soojus)	21 641	22 350
Tugiteenused	420	292
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	274 996	341 448

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	100
Muud	119	105
Kokku mitmesugused tegevuskulud	119	205

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

2016.aastal Orto Kinnisvara OÜ-l palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasusid ei makstud.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	19	3
Kokku muud ärikulud	19	3

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-1 857	-129
Kokku intressikulud	-1 857	-129

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulud	6	21
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6	21

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	165 000	41 250
Eesti	165 000	41 250
Kokku	165 000	41 250

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 933	0	5 584	4 400

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 000	0	2 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	82 655	0	86 436
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	0	41 225	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Osaühing Orto Kinnisvara (registrikood: 10617302) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAHUR PINDMA	Juhatuse liige	30.06.2017
RIHO PÄRTEL	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 237 615
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 879
Kokku	1 462 494

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	573027	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING Arcalor	10871090		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164180
Faks	+372 6164181
E-posti aadress	vahur@orto.ee