

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 21.09.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Tallinna Ärikinnisvara OÜ**registrikood: 12917169**

tänava/talu nimi, Jõe tn 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 5022208

e-posti aadress: kaido@groosi.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 Raha	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Tallinna Ärikinnisvara OÜ omandas 2015.a arendustegevuse eesmärgil kinnistud Marati 5, Marati 5a, Marati 5b. 2016.a alustati arengukava välja töötamisega. Ühtlasi teeniti aruandeaastal renditulu 41 959 eurot. 2017.a jätkatakse senise majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	21.09.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	23	0
Kokku käibevarad	23	0
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	800 000	0
Kokku põhivarad	800 000	0
Kokku varad	800 023	0
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	41 546	0
Võlad ja ettemaksed	28 714	0
Kokku lühiajalised kohustised	70 260	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	699 500	0
Kokku pikaajalised kohustised	699 500	0
Kokku kohustised	769 760	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 263	0
Kokku omakapital	30 263	0
Kokku kohustised ja omakapital	800 023	0

Kasumiaruanne

(eurodes)

	21.09.2015 - 31.12.2016
Müügitulu	41 959
Muud äritulud	50 135
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 123
Mitmesugused tegevuskulud	-9 005
Ärikasum (kahjum)	46 966
Intressikulud	-16 703
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 263

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	21.09.2015 - 31.12.2016
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum (kahjum)	46 966
Korrigeerimised	
Muud korrigeerimised	-50 135
Kokku korrigeerimised	-50 135
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	28 714
Kokku rahavood äritegevusest	25 545
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-750 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-750 000
Rahavood finantseerimistegevusest	
Saadud laenud	768 945
Saadud laenude tagasimaksed	-27 764
Makstud intressid	-16 703
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	724 478
Kokku rahavood	23
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
21.09.2015	2 500	-2 500		0
21.09.2015	2 500	-2 500		
Aruandeaasta kasum (kahjum)			30 263	30 263
31.12.2016	2 500	-2 500	30 263	30 263

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinna Ärikinnisvara OÜ 2016.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid kuni 3 kuud ja rahafondi osakuid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- või sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- või sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat. Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui emaettevõtte omab sidusettevõttes 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuv äriühendus). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlusega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, lootusetult laekuvad nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse turuväärtuse tõusu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse algsele arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulud. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut tema õiglases väärtuses (turu hinnas).

Kinnisvara ümberklassifitseerimisel põhivaraks loetakse uueks soetusmaksumuseks tema õiglast väärtust ümberklassifitseerimise päeval.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 2000 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro (väheväärtuslik inventar), kantakse kasutusele võtmise hetkest 100% kulusse. Arvestust nende üle peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algsele arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimis väljaminekute võrra.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud võlakohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta pärast bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalisena.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis nendega seotud tuludega.

Seotud osapooled

Tallinna Ärikinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. tütar- ja sidusettevõtteid
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Bilansipäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	21.09.2015
Raha	23	0
Kokku raha	23	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	750 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	50 000
31.12.2016	800 000

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	18 810	18 810			0-5%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	18 810	18 810					
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 617-15-J	272 236	22 736	249 500		5%	EUR	22.10.2020
Pikaajaline laen	450 000		450 000		2%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	722 236	22 736	699 500				
Laenukohustised kokku	741 046	41 546	699 500				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud võlad	28 714	28 714
Muud viitvõlad	28 714	28 714
Kokku võlad ja ettemaksed	28 714	28 714

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	21.09.2015 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	41 959
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	41 959
Kokku müügitulu	41 959
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara üürile andmine	41 959
Kokku müügitulu	41 959

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Groosi Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016
	Kohustised
Emaettevõtja	14 750
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29 209

21.09.2015 - 31.12.2016	Antud laenud
Emaettevõtja	
Groosi Kinnisvara OÜ	14 750

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2017

Tallinna Ärikinnisvara OÜ (registrikood: 12917169) 21.09.2015 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO GROOS	Juhatuse liige	06.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 263
Kokku	30 263
Jaotamine	
Kokku	30 263

Jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41959	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Groosi Kinnisvara OÜ	12514721	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5022208
E-posti aadress	kaido@groosi.ee