

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: ARENDVARA OÜ

registrikood: 11059864

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 139c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6217430

e-posti aadress: info@lynn.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	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Muud ärikulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Arendvara jätkas 2016. aastal kinnistul Pärnu mnt. 91/Kauba tn. 16 äriruumide väljaüürimist.

Ettevõtte majandustegevuses tsüklilisust ei esine.

OÜ Arendvara tegevus ei oma mõju keskkonnale. Samuti puuduvad sotsiaalsed mõjud.

Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud eurodes, valuutakursside risk puudub. Intressimäärade tõus võib tulemusi mõjutada.

2016. majandusaastal palgalist tööjõudu ei kasutatud.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud ning lahkumiskompensatsiooni ei ole ette nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	964	2 225	
Nõuded ja ettemaksed	150 769	1 016 130	2
Kokku käibevarad	151 733	1 018 355	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 612	2 612	
Kinnisvarainvesteeringud	4 268 297	1 621 652	3
Kokku põhivarad	4 270 909	1 624 264	
Kokku varad	4 422 642	2 642 619	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 098 508	430 787	4
Võlad ja ettemaksed	87 993	60 308	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 186 501	491 095	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 717 644	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 717 644	
Kokku kohustised	2 186 501	2 208 739	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 128 049	433 436	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-894 720	-2 368	
Kokku omakapital	2 236 141	433 880	
Kokku kohustised ja omakapital	4 422 642	2 642 619	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	141 692	119 388	7
Muud äritulud	3 078	360	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 223	-52 101	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 808	-20 785	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 195	-27 195	
Muud ärikulud	-861 053	0	
Ärikasum (kahjum)	-899 509	19 667	
Intressikulud	-13 847	-20 939	
Muud finantstulud ja -kulud	18 636	-1 096	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-894 720	-2 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-894 720	-2 368	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arendvara OÜ 2015. 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 seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Arendvara OÜ on raamatupidamise seaduse tähenduses väikeettevõtja ning koostab seetõttu lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

31.12.2016 muutis Arendvara OÜ kinnisvarainvesteeringute kajastamise põhimõtet. Soetusmaksumuse meetod asendati õiglase väärtuse meetodiga. Arvestusmeetodi muudatuse tulemusena suurenes 31.12.2016 kinnisvarainvesteeringu väärtus ja eelmiste perioodide jaotamata kasum 2 696 979,64 eur

Ülemineku põhjuseks on soov avaldada täpsem ja läbipaistvam majandusaasta aruanne.

Ümberhindlusest tekkiv kasum kajastatakse esmakordselt omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumis. Edaspidised õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on kontroll. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest. Kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahvi 29–ga ei pea Ettevõtte koostama konsolideeritud aruannet. Tütarettevõtet kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

"Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusid. Kuni 31.12.2016 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, ent muudeti kajastamise põhimõtet ning see asendus õiglase väärtuse meetodiga. Igal bilansipäeval hinnatakse vara õiglast väärtust ja muutus võrreldes eelmise bilansipäevaga kajastatakse kasumiaruandes muus äritulus või kulus.

"

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 EUR. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

masinad ja seadmed 5 aastat
muu inventar 2,5-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle asumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 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. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis koosneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapoolte vahel loetakse tehinguid ema- ja tütaretevõtjatega, juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapoolteks on:

- Arendvara OÜ olulist mõju omavad osanikud ja nende lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ja nende lähisugulased
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted

Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldjuhul, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 188	24 188
Ostjatelt laekumata arved	24 188	24 188
Muud nõuded	126 581	126 581
Laenunõuded	126 581	126 581
Kokku nõuded ja ettemaksed	150 769	150 769
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	42 849	42 849
Ostjatelt laekumata arved	42 849	42 849
Muud nõuded	973 281	973 281
Laenunõuded	973 281	973 281
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 016 130	1 016 130

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 215 940	574 107	1 790 047
Akumuleeritud kulum		-141 200	-141 200
Jääkmaksumus	1 215 940	432 907	1 648 847
Amortisatsioonikulu		-27 195	-27 195
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 215 940	574 107	1 790 047
Akumuleeritud kulum		-168 395	-168 395
Jääkmaksumus	1 215 940	405 712	1 621 652
Amortisatsioonikulu		-27 195	-27 195
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-23 140	-23 140
Muud muutused	-1 215 940	-355 377	-1 571 317
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 696 980
Muud muutused	1 571 317
31.12.2016	4 268 297

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 069	79 284
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-130 223	-52 101

Alates 31.12.2016 läks firma kinnisvarainvesteeringute kajastamisel üle õiglaseväärtuse arvestusele.

Vastavalt erinevatele hindamismeetoditele jagunevad Arendvara OÜ kinnisvarainvesteeringud järgmiselt:

- sõltumatu eksperdi poolt tehtud hindamine võrreldavate tehingute baasil 2 760 000 eur
- reaalne ostupakkumine 1 500 000 eur
- soetusmaksumuses 8 297 eur

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen SWED	1 728 694	1 728 694			1	EUR	31.03.2018
Muud lühiajalised laenud	369 814	369 814			3	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	2 098 508	2 098 508					
Laenukohustised kokku	2 098 508	2 098 508					
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen SWED	130 646	130 646			1,05	EUR	
Muud lühiajalised laenud	300 141	300 141			3	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	430 787	430 787					
Pikaajalised võlakirjad							
Lühiajaline laen SWED	1 717 644		1 717 644		1,05	EUR	31.03.2017
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 717 644		1 717 644				
Laenukohustised kokku	2 148 431	430 787	1 717 644				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	1 660 000	1 215 940
Ehitised	2 600 000	405 713
Kokku	4 260 000	1 621 653

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	70 338	70 338
Maksuvõlad	193	193
Muud võlad	12 497	12 497
Intressivõlad	12 497	12 497
Saadud ettemaksed	4 965	4 965
Muud saadud ettemaksed	4 965	4 965
Kokku võlad ja ettemaksed	87 993	87 993
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 163	25 163
Maksuvõlad	152	152
Muud võlad	34 993	34 993
Intressivõlad	34 993	34 993
Kokku võlad ja ettemaksed	60 308	60 308

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	141 692	119 388
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	141 692	119 388
Kokku müügitulu	141 692	119 388
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade väljaüürimine	105 069	79 284
Vahendusteenuste müük	36 623	40 104
Kokku müügitulu	141 692	119 388

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
maamaks	-11 689	-11 065
Muud	-14 119	-9 720
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-25 808	-20 785

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	409
laenude nõuete allhindlus	850 729
Muud	9 915
Kokku muud ärikulud	861 053

Lähtudes konservatiivsuse printsiibist, hinnati alla üle maksetähtaja olev nõue seotud isiku vastu. Laen on tagatiseta.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kalomel OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		10 000		10 000
Tütarettevõtjad	126 581		126 001	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		70 853		76 203
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		332 646	844 229	226 279

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tütarettevõttjad	0	1 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	32 083	19 147

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2017

ARENDVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KIUDORV	Juhatuse liige	18.07.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ARENDVARA OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ARENDVARA OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne 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) *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 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 ARENDVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

18.07.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

ARENÐVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	18.07.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 128 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-894 720
Kokku	2 233 329

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 128 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-894 720
Kokku	2 233 329

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	141692	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KALOMEL OÜ	11034114	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217430
Faks	+372 6217435
E-posti aadress	info@lynn.ee