

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Verdale OÜ

registrikood: 11012472

tänavatänu nimi, Sarapuu tn 4/3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12012

telefon: +372 5035933

e-posti aadress: Andres.Aavik@skanska.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	13
Lisa 16 Intressikulud	13
Lisa 17 Intressitulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

TEGEVUSARUANNE 2016

OÜ Verdale on asutatud 2004 aastal eesmärgiga investeerida kinnisvarasse ja väärtpaberitesse. Investeeringuspõhimõtted näevad ette investeeringuid elukondlikusse kinnisvarasse ja finantsinvesteeringuid dividende tootvatesse väärtpaberitesse. Samuti osutatakse ehitus- ja kinnisvaraalaseid konsultatsioone ja teenuseid.

Alates 2014 aastast on kinnisvarainvesteeringud tehtud Liven Kinnisvara OÜ juhitud arendusprojektidesse. Liveni ettevõtetega on seotud ka Verdale OÜ ainuosanik. Arendusprojektide jaoks on loodud projektiettevõtted (SPV) OÜ Liven Kodu OÜ, Liven Kodu 2, Liven Kodu 3 jne. Arendusprojektid on investorile keskmisest suurema riskiastmega, mis peegeldub ka investeerimislaenude kõrgemas intressis.

2016. aasta tulemusi mõjutasid enim järgmised asjaolud :

- Laenude ja intresside tagastumine
- Investeeringud väärtpaberitesse ja saadud dividendid
- Kinnisvaraalased konsultatsioonid

OÜ Verdale juhatus on üheliikmeline ja ettevõttel töötajaid ei olnud ning töötasid neile ja juhatajale ei makstud OÜ Verdalel puudub kirjalikult fikseeritud dividendipoliitika.

Andres Aavik

30.06.2017

Juhatuse liige : _____

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	406 948	443 778	
Finantsinvesteeringud	321 419	181 632	2
Nõuded ja ettemaksed	140 084	344 326	3
Kokku käibevarad	868 451	969 736	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 262	6 202	4
Nõuded ja ettemaksed	990 027	615 928	3
Kinnisvarainvesteeringud	137 299	13 129	7
Materiaalsed põhivarad	2 105	0	8
Kokku põhivarad	1 141 693	635 259	
Kokku varad	2 010 144	1 604 995	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	168 370	181 152	9
Võlad ja ettemaksed	184 526	181 167	10
Kokku lühiajalised kohustised	352 896	362 319	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	430 949	430 949	9
Kokku pikaajalised kohustised	430 949	430 949	
Kokku kohustised	783 845	793 268	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	788	788	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	808 383	212 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 572	596 277	
Kokku omakapital	1 226 299	811 727	
Kokku kohustised ja omakapital	2 010 144	1 604 995	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	117 500	138 694	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-289	-2 958	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 219	-3 932	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-278	0	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	108 713	131 804	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 612	106 584	14
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	105 213	43 808	15
Intressitulud	202 508	322 205	17
Intressikulud	-4 474	-8 124	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	414 572	596 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 572	596 277	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Verdale 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Hea Raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Verdale OÜ aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud esitlusviisi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid.

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglaseks väärtuseks on finantsinvesteeringu turuhind bilansipäeva seisuga.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu ja soetusega kaasnevad kulud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse pärast arvelevõtmist soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 10-30 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Ostetud kaupade ja teenuste kulu kajastatakse tulude - kulude vastavuse printsiibi alusel, st ostetud kaubad ja teenused kajastatakse kuluna tulude tekkimise perioodis.

Üldhaldus- ja turustuskulud on perioodikulud ja kajastatakse kulude tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmed;
- * olulise osalusega eraisikust omanikud;
- * nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	165 977	165 977
Soetamine	18 000	18 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-31 688	-31 688
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	30 493	30 493
Muud	-1 150	-1 150
31.12.2015	181 632	181 632
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	181 632	181 632
Soetamine	72 462	72 462
Müük müügihinnas või lunastamine	-20 468	-20 468
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	87 793	87 793
31.12.2016	321 419	321 419
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	321 419	321 419

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 234	26 234	0
Muud nõuded	1 103 877	113 850	990 027
Laenunõuded	990 027	0	990 027
Intressinõuded	113 850	113 850	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 130 111	140 084	990 027

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 000	16 000	0
Muud nõuded	944 254	328 326	615 928
Laenunõuded	792 467	193 524	598 943
Intressinõuded	151 683	134 698	16 985
Viitlaekumised	104	104	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	960 254	344 326	615 928

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 765	3 071
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10 497	3 131
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 262	6 202

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12629424	Liven Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvara alane tegevus	70.58	70.58

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	31.12.2016
Liven Kodu 2 OÜ	1 306	-1 306	0
Liven Kodu OÜ	1 765	0	1 765
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 071	-1 306	1 765

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Liven Kodu 2 OÜ	52.24	3 918	2 612

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12619609	Liven Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara alane tegevus	33.33	33.33
12802874	Liven Kodu 3 OÜ	Eesti	Kinnisvara alane tegevus	20.84	20.84
12932602	Liven Kodu 4 OÜ	Eesti	Kinnisvara alane tegevus	21.44	21.44
11151328	Multicon Grupp OÜ	Eesti	Kinnisvara alane tegevus	42	42
14031079	Liven Kodu 7 OÜ	Eesti	Kinnisvara alane tegevus	0	20
14067953	Liven Kodu 8 OÜ	Eesti	Kinnisvara alane tegevus	0	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	31.12.2016
Liven Kinnisvara OÜ	1 000	0	1 000
Liven Kodu 3 OÜ	521	6 199	6 720
Liven Kodu 4 OÜ	536	167	703
Multicon Grupp OÜ	1 074	0	1 074
Liven Kodu 7 OÜ	0	500	500
Liven Kodu 8 OÜ	0	500	500
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 131	7 366	10 497

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kulutused kinnisvara objektile, mis soetatakse edasimüügi eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringu amortiseerimist lineaarsel meetodil alustatakse kinnisvara valmimise hetkest.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	2 383	2 383	2 383
Amortisatsioonikulu	-278	-278	-278
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 383	2 383	2 383
Akumuleeritud kulum	-278	-278	-278
Jääkmaksumus	2 105	2 105	2 105

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Verdale Invest OÜ	168 370	168 370			3 %	EUR
Lühiajalised laenud kokku	168 370	168 370				
Pikaajalised laenud						
Pikajaalised laenud omanikult	430 949	0	430 949			
Pikaajalised laenud kokku	430 949		430 949			
Laenukohustised kokku	599 319	168 370	430 949			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud seotud osapooltelt	168 370	168 370			3%	EUR
Muud lühiajalised laenud	12 782	12 782			3%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	181 152	181 152				
Pikaajalised laenud						
Pikajaalised laenud omanikult	430 949		430 949			EUR
Pikaajalised laenud kokku	430 949		430 949			
Laenukohustised kokku	612 101	181 152	430 949			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	171 349	171 349
Muud võlad	13 177	13 177
Intressivõlad	13 177	13 177
Kokku võlad ja ettemaksed	184 526	184 526
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	171 113	171 113
Maksuvõlad	1 930	1 930
Muud võlad	8 124	8 124
Intressivõlad	8 124	8 124
Kokku võlad ja ettemaksed	181 167	181 167

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	117 500	138 694
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	117 500	138 694
Kokku müügitulu	117 500	138 694
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Nõustamine	117 500	138 694
Kokku müügitulu	117 500	138 694

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Koolituskulud	-512	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-182	0
Väikevahend	-879	-980
Raamatupidamisteenus	-3 541	-866
Remont ja hooldus	-1 532	0
Muud	-1 573	-2 086
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-8 219	-3 932

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2016 aastal ei olnud ettevõttel töötajaid. Töötasusid ja tasusid juhatuse liikmetele ei makstud.

Lisa 14 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2016	2015
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 612	106 584
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 612	106 584

Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2016	2015
Kasum finantsinvesteeringute väärtuse muutusest	86 131	30 493
Saadud dividendid	19 082	13 315
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	105 213	43 808

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-4 474	-8 124
Kokku intressikulud	-4 474	-8 124

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	202 508	322 205
Kokku intressitulud	202 508	322 205

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 053 877	0	343 578	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	599 319	0	430 949

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
Laenud sidusettevõtjatele	497 833	228 161	EUR

2015	Antud laenud
Sidusettevõtjad	
Laenud sidusettevõtjatele	597 234

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	138 000	194 427	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Verdale OÜ (registrikood: 11012472) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES AAVIK	Juhatuse liige	19.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	808 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 572
Kokku	1 222 955
Jaotamine	
Kokku	1 222 955

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	808 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	414 572
Kokku	1 222 955
Jaotamine	
Kokku	1 222 955

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	117500	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Aavik	37106230300	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035933
E-posti aadress	Andres.Aavik@skanska.ee