

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** osäühing Mikrokapital

**registrikood:** 10725141

**tänav nimi,** Endla

**maja number:** 69

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10615

**telefon:** +372 5094439

**e-posti aadress:** andrus.uudmae@gmail.com

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 4  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 4  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 5  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 6  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 8  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud             | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 10 |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                       | 11 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad                         | 12 |
| Lisa 7 Laenukohustised                                | 13 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                            | 14 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                                    | 14 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                              | 14 |
| Lisa 11 Konsolideerimata bilanss                      | 16 |
| Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 16 |
| Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 17 |
| Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 17 |
| Aruande allkirjad                                     | 18 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 19 |

## Tegevusaruanne

Mikrokapital OÜ omab olulist osalust neljas äriühingus: Sõpruse Majad OÜ, Kesklinna Arendus OÜ, Sõpruse Tehnopark OÜ, STP Holding OÜ. Kõik nimetatud tütarettevõttjad tegelevad kinnivara valdkonnas. Emaettevõtte ise tegeleb väärtpabritelt tulu teenimisega.

Likviidsuse suhtarvud ja rentaablusnäitajad:

|                                         | 2015 | 2015 |
|-----------------------------------------|------|------|
| 1. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,33 | 5,58 |
| 2. Võlakordaja                          | 0,43 | 0,45 |

Kasutatud valemid:

1. käibevara/ lühiajalised kohustused
2. koguvõlgnevus/ varad kokku

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2016       | 31.12.2015       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevarad                                                               |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 48 043           | 500 910          |         |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 162 273          | 365 255          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 83 685           | 88 731           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>294 001</b>   | <b>954 896</b>   |         |
| Põhivarad                                                                |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 1 282            | 1 283            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 2 011 200        | 1 373 692        | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 4 405 412        | 3 542 264        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 39 893           | 54 217           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>6 457 787</b> | <b>4 971 456</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>6 751 788</b> | <b>5 926 352</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustised                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                                          | 765 820          | 47 955           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 120 600          | 123 375          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>886 420</b>   | <b>171 330</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                                          | 2 011 440        | 2 499 604        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>2 011 440</b> | <b>2 499 604</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>2 897 860</b> | <b>2 670 934</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 2 556 531        | 2 335 953        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 598 511          | 393 148          |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>3 157 854</b> | <b>2 731 913</b> |         |
| Vähemusosalus                                                            | 696 074          | 523 505          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>3 853 928</b> | <b>3 255 418</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>6 751 788</b> | <b>5 926 352</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2016           | 2015           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                                | 128 628        | 259 918        |         |
| Muud äritulud                                            | 596 464        | 319 000        |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -50 308        | -149 959       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -54 123        | -60 703        |         |
| Tööjõukulud                                              | -12 486        | -11 488        | 9       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -14 324        | -14 905        |         |
| Muud ärikulud                                            | -8 638         | -72 444        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>585 213</b> | <b>269 419</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt                  | 28 113         | 127 608        |         |
| Intressikulud                                            | -31 197        | -49 907        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | 16 382         | 46 028         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>598 511</b> | <b>393 148</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>598 511</b> | <b>393 148</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 598 511        | 390 768        |         |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)                  | 13 176         | 2 381          |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2016            | 2015              |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                 |                   |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest              | 163 292         | 379 337           |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                | -169 906        | -716 208          |
| Väljamaksed töötajatele                                         | -12 453         | -11 335           |
| Makstud intressid                                               | -25 651         | -14 924           |
| Muud rahavood äritegevusest                                     | -5 546          | -141              |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>-50 264</b>  | <b>-363 271</b>   |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                 |                   |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -266 684        | -1 197 974        |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 0               | 177 020           |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel                 | -2 641          | 0                 |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist                   | 197 103         | 31 956            |
| Antud laenud                                                    | -891 073        | -216 530          |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 152 400         | 89 977            |
| Laekunud intressid                                              | 26 773          | 36 917            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-784 122</b> | <b>-1 078 634</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                 |                   |
| Saadud laenud                                                   | 435 000         | 846 654           |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -101 763        | -175 009          |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                   | 60 492          | -60 492           |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                              | -12 135         | -11 879           |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                        | -75             | 75                |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>381 519</b>  | <b>599 349</b>    |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-452 867</b> | <b>-842 556</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 500 910         | 1 343 466         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-452 867</b> | <b>-842 556</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 48 043          | 500 910           |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |                                                             |                              |                             |               | Kokku     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------|
|                                   | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Vähemusosalus |           |
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |               |           |
| 31.12.2014                        | 2 556                                                       | 256                          | 2 335 953                   |               | 2 338 765 |
| Korrigeeritud saldo<br>31.12.2014 | 2 556                                                       | 256                          |                             |               | 2 812     |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)    |                                                             |                              | 393 148                     | 523 505       | 916 653   |
| 31.12.2015                        | 2 556                                                       | 256                          | 2 729 101                   | 523 505       | 3 255 418 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)    |                                                             |                              | 598 511                     | 696 074       | 1 294 585 |
| Muud muutused<br>omakapitalis     |                                                             |                              | -172 570                    | -523 505      | -696 075  |
| 31.12.2016                        | 2 556                                                       | 256                          | 3 155 042                   | 696 074       | 3 853 928 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Mikrokapital OÜ 2016 aasta raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. seadust ja Toimkonna Juhendit nr 11.

### Finantsinvesteeringud

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused sidus- ja tütarettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse bilansis tavaliselt ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele. Erandiks on aktsiad, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Selliseid aktsiaid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Aktsia õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi meetodeid:

- börsil noteeritud ettevõtete aktsiate ümberhindamise aluseks on võetud aktsiate sulgemishind bilansipäeval;
- börsil mittenoteeritud aktsiatele, mille emitendi kohta on olemas pikaajaline ning usaldusväärne finantsinfo, on õiglane väärtus tuletatud äriahanduses kasutatava dividendide diskonteerimise meetodi alusel.

### Võlakirjad

Nii lühi- kui ka pikaajalised investeeringud võlakirjadesse kajastatakse bilansis ümberhinnatuna õiglasele väärtusele, mis kehtis bilansipäeval. Erandiks on võlakirjad, mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata või mida hoitakse nende kustutustähtpäevani. Selliseid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Börsil noteeritud võlakirja õiglase väärtuse aluseks on võetud tema sulgemishind bilansipäeval.

Börsil mittenoteeritud ning kustutustähtpäevani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt.

Nende võlakirjade kohta tehakse perioodiliselt väärtuse teste. Kui ilmneb, et võlakirja kaetav väärtus on langenud alla bilansilise maksumuse, hinnatakse võlakirjad alla nende kaetavale väärtusele.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

#### Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on kõik ettevõtted, mida kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtte). Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest eeldustest:

- a) emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest;
- b) emaettevõttel on kontroll juhtimislepingu alusel.

Raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt koostab emettevõtte konsoliseeritus aruande. Varasemates aruannetes olid investeeringuid tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

#### Sidusettevõtted

Sidusettevõtted on kõik ettevõtted, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest eeldustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest;
- investorettevõttel on oluline mõju esindatuse kaudu tütarettevõtte juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtte äritegevuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad“. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekuvad, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.



**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud tütarettevõtjate vara, mis on soetatud kasumiga edasimüügi eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber tema õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud kinnisvaraportaali keskmine turuhind.

Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruande kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Maad ei amortiseerita.

Ettevõtte tootmispõhivarade puhul on nõutud tehnilise ülevaatuse teostamist iga 3 aasta järel. Nimetatud perioodiliste ülevaatustega seotud kulud kapitaliseeritakse ja kajastatakse eraldi arvele võetud varana bilansirühmas „Masinad ja seadmed“. Ülevaatusega seotud väljaminekute amortisatsiooniperiood vastab ülevaatuste perioodilisusele, s.o 3 aastat.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on võetud arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt kuni viie aasta jooksul. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel on lähtutud eeldusest, et selle lõppväärtus on null.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500****Tulud**

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                | Kokku          |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                           | Aksiad ja osad |                |
| <b>31.12.2014</b>                         | 397 210        | 397 210        |
| Soetamine                                 | 48 258         | 48 258         |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -112 168       | -112 168       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 31 955         | 31 955         |
| <b>31.12.2015</b>                         | <b>365 255</b> | <b>365 255</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 365 255        | 365 255        |
| Soetamine                                 | 6 324          | 6 324          |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -235 773       | -235 773       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 26 467         | 26 467         |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>162 273</b> | <b>162 273</b> |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 162 273        | 162 273        |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2016       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 108            | 4 108                            |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 068            | 5 068                            |                     |
| Muud nõuded                        | 2 013 156        | 1 956                            | 2 011 200           |
| Laenunõuded                        | 2 013 156        | 1 956                            | 2 011 200           |
| A.Uudmäe                           | 72 553           | 72 553                           |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 094 885</b> | <b>83 685</b>                    | <b>2 011 200</b>    |

  

|                                    | 31.12.2015       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 18 358           | 18 358                           |                     |
| Muud nõuded                        | 1 383 648        | 9 956                            | 1 373 692           |
| Laenunõuded                        | 1 383 648        | 9 956                            | 1 373 692           |
| Aruandev isik                      | 60 417           | 60 417                           |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 462 423</b> | <b>88 731</b>                    | <b>1 373 692</b>    |

## Lisa 4 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 |
| 10956136                                               | Sõpruse Majad OÜ       | Eesti      | rent           | 100              | 100        |
| 11947197                                               | Kesklinna Arendus OÜ   | Eesti      | kinnisvara     | 100              | 100        |
| 11810794                                               | Sõpruse Tehnopark OÜ   | Eesti      | kinnisvara     | 100              | 100        |
| 12171573                                               | STP Holding OÜ         | Eesti      | rent           | 50               | 50         |
| 11066290                                               | Hostronel Grupp OÜ     | Eesti      | kinnisvara     | 50               | 0          |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |               |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2015    | Müük          | 31.12.2016    |
| Sõpruse Majad OÜ                                                      | 2 556         |               | 2 556         |
| Kesklinna Arendus OÜ                                                  | 7 994         |               | 7 994         |
| Sõpruse Tehnopark OÜ                                                  | 2 500         |               | 2 500         |
| STP Holding OÜ                                                        | 1 250         |               | 1 250         |
| Hostronel Grupp OÜ                                                    | 1 278         | -1 278        | 0             |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>15 578</b> | <b>-1 278</b> | <b>14 300</b> |

Hostronel Grupp OÜ osa väärtus summas 1278 eurot on EVK-s võõrandatud A.Uudmäele 10.07.2017.a.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2014</b>                         | 2 107 791        |
| Ostud ja parendused                       | 1 185 993        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 319 000          |
| Müügid                                    | -70 520          |
| <b>31.12.2015</b>                         | <b>3 542 264</b> |
| Ostud ja parendused                       | 266 611          |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 111 396          |
| Muud muutused                             | 485 141          |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>4 405 412</b> |

|                                                 | 2016    | 2015   |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 128 628 | 79 525 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 5 609   | 3 351  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0       | 83 333 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    | Kokku   |
|---------------------|--------------------|---------|
|                     | Masinad ja seadmed |         |
| <b>31.12.2014</b>   |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 121 521            | 121 521 |
| Akumuleeritud kulum | -52 399            | -52 399 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 69 122             | 69 122  |
|                     |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -14 905            | -14 905 |
|                     |                    |         |
| <b>31.12.2015</b>   |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 121 521            | 121 521 |
| Akumuleeritud kulum | -67 304            | -67 304 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 54 217             | 54 217  |
|                     |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -14 324            | -14 324 |
|                     |                    |         |
| <b>31.12.2016</b>   |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 121 521            | 121 521 |
| Akumuleeritud kulum | -81 628            | -81 628 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 39 893             | 39 893  |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                           | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                           |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank Liising AS       | 35 820     | 35 820                            |                        |             | 6 kuu<br>euribor+1,95% | eur         | 31.12.2017  |
| eraisik                   | 700 000    | 700 000                           |                        |             | 0                      | eur         | 07.06.2017  |
| Meremaja OÜ               | 30 000     | 30 000                            |                        |             |                        |             | 31.12.2017  |
| Lühiajalised laenud kokku | 765 820    | 765 820                           |                        |             |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank AS               | 211 120    |                                   | 211 120                |             | 6 kuu<br>euribor+3,75  | eur         | 21.12.2018  |
| Swedbank AS               | 40 055     |                                   | 40 055                 |             | 6 kuu<br>euribor+2,57  | eur         | 06.12.2020  |
| Swedbank AS               | 261 604    |                                   | 261 604                |             | 6 kuu<br>euribor+1,95  | eur         | 12.12.2018  |
| Omanikult                 | 470 942    |                                   | 470 942                |             |                        | eur         | 31.12.2019  |
| Pikaajalised laenud       | 1 027 719  |                                   | 1 027 719              |             |                        | eur         | 31.12.2020  |
| Pikaajalised laenud kokku | 2 011 440  |                                   | 2 011 440              |             |                        |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 2 777 260  | 765 820                           | 2 011 440              |             |                        |             |             |
|                           |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
|                           | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank Liising AS       | 47 955     | 47 955                            |                        |             | 1,95                   | eur         | 31.12.2016  |
| Lühiajalised laenud kokku | 47 955     | 47 955                            |                        |             |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank AS               | 545 271    |                                   | 545 271                |             | euribor+3              | eur         | 21.12.2019  |
| Pikaajalised laenud       | 1 954 333  |                                   | 1 954 333              |             |                        | eur         | 31.12.2020  |
| Pikaajalised laenud kokku | 2 499 604  |                                   | 2 499 604              |             |                        |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 2 547 559  | 47 955                            | 2 499 604              |             |                        |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

|              | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|--------------|------------------|------------------|
| Maa          | 1 830 572        | 1 186 995        |
| Ehitised     | 2 788 611        | 2 355 269        |
| <b>Kokku</b> | <b>4 619 183</b> | <b>3 542 264</b> |

Swedbank AS laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid panga kasuks summas 4 619 183 eurot

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 117 534        | 117 534        |
| Maksuvõlad                       | 508            | 508            |
| Saadud ettemaksed                | 2 558          | 2 558          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>120 600</b> | <b>120 600</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 84 080         | 84 080         |
| Maksuvõlad                       | 460            | 460            |
| Muud võlad                       | 36 567         | 36 567         |
| Intressivõlad                    | 35 833         | 35 833         |
| Muud viitvõlad                   | 734            | 734            |
| Saadud ettemaksed                | 2 268          | 2 268          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>123 375</b> | <b>123 375</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2016          | 2015          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 9 360         | 8 520         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 3 126         | 2 968         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>12 486</b> | <b>11 488</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2016 |            | 31.12.2015 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 345 509    | 460 942    | 401 745    | 529 214    |

| 2016                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |              |             |             |
| Meremaja OÜ                                                                                                                      | 19 883       | 96 055                     | 0            | eur         | 31.12.2019  |
| Sõpruse Soojus OÜ                                                                                                                | 15 500       |                            | 6            | eur         | 31.12.2019  |

| 2015                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |              |             |             |
| Meremaja OÜ                                                                                                                      | 24 043       |                            | 0            | eur         | 31.12.2019  |
| Sõpruse Soojus OÜ                                                                                                                | 7 728        | 10 000                     | 6            | eur         | 31.12.2019  |
| A.Uudmäe                                                                                                                         | 18 236       |                            | 0            | eur         | 31.12.2019  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2016  | 2015  |
| Arvestatud tasu                                                               | 6 243 | 5 744 |

Juhatuse liikme tasu arvestatakse Sõpruse Majad OÜ-s

## Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 19 350           | 404 474          |
| Finantsinvesteeringud                        | 159 632          | 365 255          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0                | 8 000            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>178 982</b>   | <b>777 729</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 15 578           | 15 578           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 906 029        | 2 073 443        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 921 607</b> | <b>2 089 021</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 100 589</b> | <b>2 866 750</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 852 314          | 616 586          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>852 314</b>   | <b>616 586</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>852 314</b>   | <b>616 586</b>   |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 247 352        | 2 098 793        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 889           | 148 559          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 248 275</b> | <b>2 250 164</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 100 589</b> | <b>2 866 750</b> |

## Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 799         | -133           |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -12 730        | -22 338        |
| Muud ärikulud                               | -8 520         | 0              |
| <b>Kokku äriksam (-kahjum)</b>              | <b>-23 049</b> | <b>-22 471</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 28 113         | 43 422         |
| Intressikulud                               | -19 233        | 0              |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 12 280         | 127 608        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 889</b>  | <b>148 559</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 889</b>  | <b>148 559</b> |



## Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                    | 2016            | 2015            |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                             |                 |                 |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest | 28 337          | 135 969         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest   | -29 532         | -26 752         |
| Makstud intressid                                  | -19 233         | 0               |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                | <b>-20 428</b>  | <b>109 217</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                   |                 |                 |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel    | 0               | -48 258         |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist      | 197 103         | 80 213          |
| Antud laenud                                       | -938 197        | -524 507        |
| Antud laenude tagasimaksed                         | 118 000         | 39 000          |
| Laekunud intressid                                 | 22 670          | 35 694          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>      | <b>-600 424</b> | <b>-417 858</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                  |                 |                 |
| Saadud laenud                                      | 305 000         | 16 631          |
| Saadud laenude tagasimaksed                        | -69 272         | -84 672         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>     | <b>235 728</b>  | <b>-68 041</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                              | <b>-385 124</b> | <b>-376 682</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses         | 404 474         | 781 156         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>           | <b>-385 124</b> | <b>-376 682</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus           | 19 350          | 404 474         |

## Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 556                       | 256                          | 2 098 793                   | 2 101 605 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 148 559                     | 148 559   |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 556                       | 256                          | 2 247 352                   | 2 250 164 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -1 889                      | -1 889    |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 556                       | 256                          | 2 245 463                   | 2 248 275 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2017

**osaühing Mikrokapital (registrikood: 10725141) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRUS UUDMÄE      | Juhatuse liige     | 14.09.2017           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mikrokapital OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Mikrokapital OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkeb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

### Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeauditori number: 481

Assertum Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

24.09.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Mikrokapital (registrikood: 10725141) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SERGEI TŠISTJAKOV  | Vandeaudiitor      | 24.09.2017           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 556 531        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 598 511          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 155 042</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 556 531        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 598 511          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>3 155 042</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Andrus Uudmäe  | 37207145240                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 40000 EEK<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5094439            |
| E-posti aadress | andrus.uudmae@gmail.com |