

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Wodoc OÜ

registrikood: 12325753

tänava/talu nimi, Tartu mnt 25-35
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 53285353

e-posti aadress: office@esti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Wodoc oli asutatud 2012. aastal, registrikood 12325753.

2017.aasta seisuga ettevõtte sai laenuvahendeid summas 1 799 900 eurot ning on andnud 2 081 660 eurot laenuprojekti osalemiseks.

2017a. ettevõtte omandas 20% osalus osaühingus Park Plaza OÜ, omandatud ettevõtte kogu tegevus on keskendunud mitteiluruumidega hoone arendamisele.

Palgalisi töötajaid ettevõttel ei olnud.

Wodoc OÜ juhatus koosneb kahest liikmest: Oleksandr Iushyn ja Pavel Galant.

Juhatuse liikmete lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Finantssuhtarvud

	2017	2016
Puhaskasum (eurodes)	12 453	13 060
Käibevara	577 075	1 127 158
Lühiajalised kohustused	450 427	1 400 609
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,28	0,80
Varad	2 267 756	1 584 590
Omakapital	62 667	50 124
Koguvara rentaablus ROA (%)	0,55	0,82
Omakapitali tootlus ROE (%)	19,87	26,06

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Koguvara rentaablus ROA (%) = (puhaskasum / varad) x 100

Omakapitali tootlus ROE (%) = (puhaskasum / omakapital) x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 146	319 289	2
Nõuded ja ettemaksed	575 929	807 869	3
Kokku käibevarad	577 075	1 127 158	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 021	2 063	4
Nõuded ja ettemaksed	1 686 660	455 369	3
Kokku põhivarad	1 690 681	457 432	
Kokku varad	2 267 756	1 584 590	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	409 900	1 107 900	8
Võlad ja ettemaksed	40 527	292 709	9
Kokku lühiajalised kohustised	450 427	1 400 609	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 390 000	120 000	8
Võlad ja ettemaksed	364 662	13 767	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 754 662	133 767	
Kokku kohustised	2 205 089	1 534 376	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 714	34 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 453	13 060	
Kokku omakapital	62 667	50 214	
Kokku kohustised ja omakapital	2 267 756	1 584 590	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Muud äritulud	21	12 042	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 141	-11 004	13
Muud ärikulud	-2	-12 042	
Ärikasum (kahjum)	-5 122	-11 004	
Intressitulud	115 819	133 009	
Intressikulud	-98 244	-108 945	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 453	13 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 453	13 060	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Wodoc OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle Wodoc OÜ on oluline mõju ja mis ei ole Wodoc OÜ tütaretevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui Wodoc OÜ omanduses on rohkem kui 50 % sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse seda edasi soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kohustused, millede maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Materiaalselt fikseeritavad, teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused on kajastatud bilansis.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustuste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	304	304
AS SEB Pank	842	318 985
Kokku raha	1 146	319 289

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 840	4 840	0	
Muud nõuded	2 257 749	571 089	1 686 660	6,16
Laenunõuded	2 081 660	395 000	1 686 660	
Intressinõuded	176 089	176 089	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 262 589	575 929	1 686 660	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 068	4 068	0	
Muud nõuded	1 259 170	803 801	455 369	6,16
Laenunõuded	1 056 524	743 524	313 000	
Intressinõuded	202 646	60 277	142 369	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 263 238	807 869	455 369	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	4 021	2 063	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 021	2 063	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12623551	Novira Plaza OÜ	Eesti	EMTAK 68101	42.50	42.50
12876884	Novira Investment Management OÜ	Eesti	EMTAK 61901	40	40
11369122	Park Plaza OÜ	Eesti	EMTAK 68201	0	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	31.12.2017
Novira Plaza OÜ	1 063	0	1 063
Novira Investment Management OÜ	1 000	0	1 000
Park Plaza OÜ	0	1 958	1 958
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 063	1 958	4 021

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Park Plaza OÜ	20	22.12.2017	1 958

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	2 081 660	395 000	1 686 660			
Tagatiseta lühiajalised laenud	395 000	395 000	0	10%	EUR	2018
Tagatiseta pikaajalised laenud	1 686 660	0	1 686 660	6-8%	EUR	2020
Intressinõuded	176 089	176 089	0			
Intressinõuded	176 089	176 089	0			
Kokku muud nõuded	2 257 749	571 089	1 686 660			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 056 524	743 524	313 000			
Tagatiseta lühiajalised laenud	743 524	743 524	0	10%	EUR	2017
Tagatiseta pikaajalised laenud	313 000	0	313 000	6-8%	EUR	2018
Intressinõuded	202 646	60 277	142 369			
Intressinõuded	202 646	60 277	142 369			
Kokku muud nõuded	1 259 170	803 801	455 369			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	200 700	200 700
Jääkmaksumus	200 700	200 700
Muud muutused	-200 700	-200 700
31.12.2016		
Soetusmaksumus	200 700	200 700
Akumuleeritud kulum	-200 700	-200 700
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tagatiseta laenud	409 900	409 900			6%	EUR	2018	16
Lühiajalised laenud kokku	409 900	409 900						
Pikaajalised laenud								
Tagatiseta laenud	1 390 000	0	1 390 000		6%	EUR	2020	16
Pikaajalised laenud kokku	1 390 000		1 390 000					
Laenukohustised kokku	1 799 900	409 900	1 390 000					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tagatiseta laenud	1 107 900	1 107 900			6%	EUR	2017	16
Lühiajalised laenud kokku	1 107 900	1 107 900						
Pikaajalised laenud								
Tagatiseta laenud	120 000	0	120 000		6%	EUR	2018	16
Pikaajalised laenud kokku	120 000	0	120 000					
Laenukohustised kokku	1 227 900	1 107 900	120 000					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	560	560	0	
Muud võlad	404 629	39 967	364 662	8,16
Intressivõlad	404 629	39 967	364 662	
Kokku võlad ja ettemaksed	405 189	40 527	364 662	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	90	90	0	
Muud võlad	306 386	292 619	13 767	8,16
Intressivõlad	306 386	292 619	13 767	
Kokku võlad ja ettemaksed	306 476	292 709	13 767	

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	404 629	39 967	364 662
Intressivõlad	404 629	39 967	364 662
Kokku muud võlad	404 629	39 967	364 662
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	306 386	292 619	13 767
Intressivõlad	306 386	292 619	13 767
Kokku muud võlad	306 386	292 619	13 767

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	48 135	38 170
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	12 032	9 545
Kokku tingimuslikud kohustised	60 167	47 715

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	1 200	1 200
Mitmesugused bürookulud	160	0
Raamatupidamisteenused	1 140	985
Riigilõiv	808	0
Audiitori teenus	0	1 380
Alltöövõtutööd	1 833	7 439
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 141	11 004

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajaid ei ole.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	98 244	108 945
Kokku intressikulud	98 244	108 945

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 322 754	0	145 509	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	332 442	1 625 524	765 136	1 534 286

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Tagatiseta laenud	2 040	0	0	0	6%	EUR	2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Tagatiseta laenud	0	0	572 000	0	6-8%	EUR	2020
Antud laenud							

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Laen	0	0	1 530 000	8%	EUR	2016
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Saadud laenud	0	0	890 000	6%	EUR	2017
Antud laenud	47 000	160 000	0	8%	EUR	2017

2017.aastal tasud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud.

Tehingud seotud osapooltega:

Nõuded summas 1.655.195eurot, s.h. laenud summas 1.571.660 eurot ning intressid summas 83.535. eurot, intressimäär 6%-8% (Lisad 3,6).

Kohustused summas 1.625.524 eurot, s.h. laenud summas 1.474.900 eurot ning intressid summas 150.624. eurot intressimäär 6%-8% (Lisad 8,9).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2018

Wodoc OÜ (registrikood: 12325753) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEKSANDR IUSHYN	Juhatuse liige	16.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 453
Kokku	60 167
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	60 167
Kokku	60 167

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Oleksandr Iushyn	37005180016	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Pavel Galant	37209050068	Venemaa	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53285353
E-posti aadress	office@esti.ee