

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 03.08.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017**ärinimi:** Keemia Holding OÜ**registrikood:** 14091182

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Keemia Holding OÜ asutati 03. augustil 2016. aastal (edaspidi ka Ettevõte).

Keemia Holding OÜ 03.08.2016-31.12.2017 perioodi raamatupidamise aruanne kajastab Keemia Holding OÜ (endine Emaettevõtja) ja Commercial Real Estate OÜ (endine Tütarettevõtja, Emaettevõtja osalus 100%) majandustulemusi. Ettevõtte ühendati 01.01.2017 seisuga, alles jäi Keemia Holding OÜ (Ettevõte).

Ettevõtte põhiliseks tegevusvaldkonnaks aruande perioodil oli Tallinnas, Keemia tn 4/Endla tn 69 kinnistul asuva büroohoone üürimise ja haldamisega seotud tegevus.

Aruandeperioodil Ettevõtte töötajad puudusid. Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi aruandeaastal ei arvestatud ega ei makstud.

2018. aastal jätkab Ettevõte on peamistel tegevusaladel.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	03.08.2016-31.12.2017
Müügitulu	300 508
Puhaskasum	567 342
Käibevara	80 009
Varad kokku	4 280 009
Lühiajalised kohustused	136 383
Omakapital kokku	2 492 873
Puhaskasumi marginaal %	188,79
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,59
Maksevõime kordja	0,59
Varade tootlus %	13,26
Omakapitali tootlus %	22,76

Suhtarvude ja näitajate valemid
Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu
Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused
Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused
Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht
Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	03.08.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 210	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	25 799	0	2
Kokku käibevarad	80 009	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 200 000	0	4
Kokku põhivarad	4 200 000	0	
Kokku varad	4 280 009	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	43 386	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	136 386	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 650 750	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 650 750	0	
Kokku kohustised	1 787 136	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	2 500	8
Ülekurss	1 920 531	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	567 342	0	
Kokku omakapital	2 492 873	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	4 280 009	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	03.08.2016 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	300 508	9
Muud äritulud	1 151 329	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-121 617	11
Mitmesugused tegevuskulud	-38 176	12
Ärikasum (kahjum)	1 292 044	
Intressikulud	-35 417	
Muud finantstulud ja -kulud	-689 285	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	567 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	567 342	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keemia Holding OÜ (edaspidi Ettevõte) 03.08.2016-31.12.2017 perioodi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga.

Eesti Finantsaruandluse standardi 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

2017. a raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Keemia Holding OÜ (endine emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Commercial Real Estate OÜ finantsnäitajad. Ettevõtteid ühendati 01.01.2017 seisuga.

Keemia Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, so päeval, mil Ettevõte võtab kohustuse vara osta või müüa. Finantsvara kajastamine lõpetatakse, kui õigused investeeringutest tulenevatele rahavoogudele on lõppenud või üle antud ja kõik olulised omandiõigusest tulenevad riskid ja hüved on ostjale üle läinud.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvarad esmasel kajastamisel järgmistesse kategooriatesse:

* õiglase väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad;

* nõuded ja ettemaksed.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vääruse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused kajastatakse pikaajalistena.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse kui kohustus on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt, so. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid:

- * ema- ja tütarettevõtetega;
- * teiste emaettevõttega kontserni moodustavate ettevõtetega;
- * Ettevõtte tegevjuhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- * ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	25 799	25 799	0	0
Ostjatelt laekumata arved	35 360	35 360	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 561	-9 561	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 799	25 799	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017
	Maksuvõlg
Käibemaks	2 397
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 397

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
03.08.2016	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 150 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 050 000
31.12.2017	4 200 000

	03.08.2016 - 31.12.2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	220 455	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-121 617	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone Tallinnas, Keemia tn 4/Endla tn 69.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 743 750	93 000	1 650 750	0	6k Euribor +1,95%	EUR	09.2019
Pikaajalised laenud kokku	1 743 750	93 000	1 650 750	0			
Laenukohustised kokku	1 743 750	93 000	1 650 750	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	
Ehitised	4 200 000	
Kokku	4 200 000	

31.12.2017 seisuga oli Ettevõtte pangalaenude tagatiseks seatud hüpoteek summas 2 300 000 eurot kinnistule Tallinnas, Keemia tn 4/Endla tn 69.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 859	11 859	0	0	
Maksuvõlad	2 397	2 397	0	0	3
Muud võlad	1 039	1 039	0	0	
Intressivõlad	1 039	1 039	0	0	
Muud võlad	28 091	28 091	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 386	43 386	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised	
Võimalikud dividendid	453 874
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	113 468
Kokku tingimuslikud kohustised	567 342

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	03.08.2016
Osakapital	5 000	2 500
Osade arv (tk)	5	5
03.08.2016 seisuga on Ettevõtte 5 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1 062 eurot, 575 eurot, 350 eurot, 257 eurot ja 256 eurot. 02.01.2017 otsustasid Keemia Holdingu OÜ osanikud suurendada Ettevõtte osakapitali 2 500 euro võrra 5 000 euron. Osakapitali suurendamine toimus osa nimiväärtuse suurendamise teel. Suurendatava osa hinnaks oli 1 923 031 eurot, millest ülekurs moodustas 1 920 531 eurot. Osakapitali suurendamise eest on tasutud mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli osaniku laenude- ja intressinõue. 31.12.2017 seisuga oli Ettevõtte 5 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 2 124 eurot, 1 150 eurot, 700 eurot, 514 eurot ja 512 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	03.08.2016 - 31.12.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	300 508
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	300 508
Kokku müügitulu	300 508
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara renditulu	220 455
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	80 053
Kokku müügitulu	300 508

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	03.08.2016 - 31.12.2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 150 000	4
Traavid, viivised ja hüvitised	1 329	
Kokku muud äritulud	1 151 329	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	03.08.2016 - 31.12.2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-77 530
Energia	-44 087
Elektrienergia	-44 087
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-121 617

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	03.08.2016 - 31.12.2017
Mitmesugused bürookulud	-6 943
Riiklikud ja kohalikud maksud	-995
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-13 838
Muud	-16 400
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-38 176

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	03.08.2016 - 31.12.2017
Muud finantskulud	-689 285
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-689 285

Muud finantskulud sisaldavad tütarettevõtte soetusel tekkinud positiivse firmaväärtuse kuluks kandmist.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	03.08.2016 - 31.12.2017
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 449

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2018

Keemia Holding OÜ (registrikood: 14091182) 03.08.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	03.04.2018
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Keemia Holding OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Keemia Holding OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisanäiteid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, 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 töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud 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 töövõtte. 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 Keemia Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

04. aprill 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Keemia Holding OÜ (registrikood: 14091182) 03.08.2016 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	04.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	567 342
Kokku	567 342
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	567 342
Kokku	567 342

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300508	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Cortina Invest OÜ	11809880	Eesti	2124 EUR (Lihtomand)
Nobili Kinnisvara OÜ	11219641	Eesti	514 EUR (Lihtomand)
Ovens Estonia OÜ	12920606	Eesti	700 EUR (Lihtomand)
Siniorul OÜ	11659682	Eesti	512 EUR (Lihtomand)
Bruno Bertagnoli	02.09.1961	Šveits	1150 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee