

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Numeral Endla OÜ

**registrikood:** 12316955

**tänavaga nimi ja maja number:** Endla tn 15

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10122

**telefon:** +372 53403080, +372 57877877

**e-posti aadress:** aleksei.nikolajenko@eesti.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 5  |
| Bilanss                                     | 5  |
| Kasumiaruanne                               | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 7  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                  | 11 |
| Lisa 7 Osakapital                           | 11 |
| Lisa 8 Müügitulu                            | 12 |
| Lisa 9 Muud äritulud                        | 12 |
| Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud           | 13 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                         | 13 |
| Lisa 13 Muud ärikulud                       | 13 |
| Lisa 14 Intressikulud                       | 13 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 14 |
| Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva    | 15 |
| Lisa 17 Tegevuse jätkuvus                   | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeauditori aruanne                       | 17 |

## Tegevusaruanne

Numeral Endla OÜ (endise ärinimega Mornington Endla OÜ) põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse (68201 / EMTAK 2008).

Alates 15.05.2015 on ettevõtte uueks ärinimeks Numeral Endla OÜ.

2013. aasta alguses soetas ettevõtte kinnistu asukohas Endla 15, Tallinn. Investeeringu eesmärk oli kinnistul asuva hoone renoveerimine ja uute üürilepingute sõlmimine kõrgema kvaliteediklassiga büroole vastava hinnaga.

Esimese aasta tegevus sisaldas endiste üürilepingute haldamist kuni lepinguperioodi lõppemiseni ning projektdokumentatsiooni koostamist renoveerimisele. Aruandeaastal renoveerimine on lõppenud ja büroohoone oli 31.12.2017 seisuga peaaegu täis mahus välja renditud. Viimased vabad pinnad anti rentnikele 2018. aasta esimeses pooles.

Ärikinnisvara majanduskeskkond Tallinnas on endiselt soodne büroohonete rajamiseks, arendusmahtude vähenemine on alandanud ehitushindasid ja üürihinnas ei ole toimunud kiireid muutusi (erinevalt elamispindadest). Oleme projekti planeerimisel kasutanud pigem konservatiivseid sisendeid ja turg toetab endiselt meie prognoositud üürivoo saavutamist. Pigem on oodata ärikinnisvaraturu aktiveerumist lähiaastatel, mis annab meie projektile soodsa positsiooni.

Ärikinnisvara üüritegevus Tallinna kesklinnas ei ole hooajaline, aga sõltub tugevalt üldisest majanduskeskkonnast. Viimaste aastate makrokeskkonna muutused on pidurdanud turu kasvu ja pole võimaldanud ärikinnisvara segmendil taastuda. Eeldatavasti on seda oodata järgnevatel aastatel. Sama seisukohta toetab ka suuremate pankade krediidipoliitika. Tänu sellele toetab meie projekti ka jätkuv mõõdukas majanduskeskkonna taastumine.

Endla 15 büroohoone rajamine elustab taas selle piirkonna ärikeskkonda, mis pärast Statistikaameti ja Maksuameti kolimist uutesse asukohtadesse on olnud äärmiselt passiivne. Hea juurdepääsuga ja samas mitte päris südalinna asetsevad kaasaegsed objektid ei ole Tallinnas palju. 2018. aastal Numeral Endla OÜ tegevus on keskendunud mitteeluruumidega hoone haldamisele.

Projekt ei ole seotud välisvaluutahingutega, seega valuutakursid ettevõtet ei mõjuta. Intressikulu muudatused on marginaalse mõjuga seoses projekti suhteliselt lühiajalise iseloomuga.

Numeral Endla OÜ tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Numeral Endla OÜ 2017 majandusaasta müügitulu oli 335 268 eurot ja kahjum -2 784 eurot. Juhatus koosneb kolmest liikmest, juhatuse liikmetele 2017 aastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

|                             | 2017      | 2016      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu                   | 335 268   | 77 644    |
| Puhaskasum<br>(-kahjum)     | - 2 784   | -266 738  |
| Käibevara                   | 256 893   | 302 716   |
| Varad kokku                 | 7 756 893 | 7 002 716 |
| Lühiajalised<br>kohustused  | 6 415 306 | 3 707 410 |
| Osakapital                  | 2 509     | 2 509     |
| Likviidsuskordaja           | 0,04      | 0,08      |
| Koguvarade<br>rentaablus, % | -0,04%    | -3,81%    |

Suhtarvude valemid:

Likviidsuskordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustused

Koguvarade rentaablus = puhaskasum(-kahjum)/koguvarad x 100

Koostas:

Aleksei Nikolajenko  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 171 491          | 185 416          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 85 402           | 117 300          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>256 893</b>   | <b>302 716</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 7 500 000        | 6 700 000        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>7 500 000</b> | <b>6 700 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 756 893</b> | <b>7 002 716</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 5 598 858        | 3 128 226        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 816 448          | 579 184          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>6 415 306</b> | <b>3 707 410</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 859 984          | 2 923 207        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 479 094          | 369 590          | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 339 078</b> | <b>3 292 797</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>7 754 384</b> | <b>7 000 207</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 509            | 2 509            | 7       |
| Muud reservid                                | 2 036 702        | 2 033 918        | 15      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 033 918       | -1 767 180       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 784           | -266 738         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 509</b>     | <b>2 509</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 756 893</b> | <b>7 002 716</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 335 268        | 77 644          | 8       |
| Muud äritulud                               | 516 252        | 1 279 408       | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -69 162        | -181 920        | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -26 778        | -58 842         | 11      |
| Tööjõukulud                                 | 0              | -16 301         | 12      |
| Muud ärikulud                               | -7 463         | -445 064        | 13      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>748 117</b> | <b>654 925</b>  |         |
| Intressikulud                               | -750 911       | -922 991        | 14      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 10             | 1 328           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 784</b>  | <b>-266 738</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 784</b>  | <b>-266 738</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Numeral Endla OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele SME IFRS ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena vastavalt RTJ 15 § 62 lõike (a) nõuetele.

Aruande koostamisel on kasutatud juhtkonna hinnanguid, sh näiteks nõuete allahindluste ja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise puhul. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks.

Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud Eesti raamatupidamise seaduse skeem 1 kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena rahavoogude aruandes kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid esialgse tähtajaga kuni 3 kuud, mida saab ilma märkimisväärsete piiranguteta kasutada.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt juhatuse poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Kohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on rohkem kui 12 kuu möödumisel bilansipäevast, kajastatakse pikaajalisena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulud kajastatakse raamatupidamises siis, kui müüdid teenus on osutatud ja kõik olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale ja ostjal on tekkinud summale nõudeõigus. Ettevõtte peamiseks tuluks on renditulu kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaralt.

**Maksustamine****Ettevõtte tulumaks**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

**Dividendide tulumaks**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

**Seotud osapooled**

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Numeral Endla OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- \* olulist mõju omavad omanikud;
- \* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- \* tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- \* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 3 660          | 3 660          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 660          | 3 660          |         |
| Muud nõuded                        | 70 489         | 70 489         |         |
| Viitlaekumised                     | 70 489         | 70 489         | 15      |
| Korteriühistu osamaks              | 11 253         | 11 253         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>85 402</b>  | <b>85 402</b>  |         |
|                                    |                |                |         |
|                                    | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 34 499         | 34 499         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 34 499         | 34 499         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 940            | 940            | 3       |
| Muud nõuded                        | 70 489         | 70 489         |         |
| Viitlaekumised                     | 70 489         | 70 489         | 15      |
| Ettemaksed                         | 119            | 119            |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 119            | 119            |         |
| Korteriühistu osamaks              | 11 253         | 11 253         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>117 300</b> | <b>117 300</b> |         |



## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017   | 31.12.2016 |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 1 776        | 940        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 776</b> | <b>940</b> |

Täiendav informatsioon on toodud Lisades 2 ja 6.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Numeral Endla OÜ hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2016</b>                         | 6 700 000 |
| Ostud ja parendused                       | 284 348   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 515 652   |
| <b>31.12.2017</b>                         | 7 500 000 |

|                                                 | 2017    | 2016      |
|-------------------------------------------------|---------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 331 817 | 77 644    |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 46 613  | 21 824    |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0       | 4 550 000 |

Täiendav informatsioon on avalikustatud lisades 8, 9, 10 ja 13.

Numeral Endla OÜ omab 31.12.2016 ja 31.12.2017 seisuga kinnisvarainvesteeringuna büroohoonet aadressil Endla 15, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017 baseerub ettevõtte juhtkonna hinnangul, mis on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ja kasutades selleks viie aastast rahavoogude prognoosi. Kinnisvarainvesteeringu parim kasutus on juhtkonna hinnangul äripindade välja rentimine.

Kinnisvara hindamismudelid põhinevad hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud tulude prognoos põhineb aruande avalikustamise kuupäevaks sõlmitud reaalsetel rendilepingutel, eelduseks on büroopindade 100% täituvus. Büroohoone oli 31.12.2017 seisuga peaaegu täies mahus välja renditud ning viimased vabad pinnad anti rentnikele 2018. aasta esimeses pooles. Kulude prognoos põhineb eelmiste perioodide analüüsil ning turuuuringutel.

Büroohoone tootlus on 7,04%, diskonteerimisel on kasutatud 7,5% ning kasvumäär 2,5%.

## Lisa 5 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              |            |                                   |                     |             |                       |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              | 2 327 598  | 2 327 598                         |                     |             | 5-13                  | EUR         | 2018        | 15      |
| Pangalaen LHV pangast            | 3 271 260  | 3 271 260                         |                     |             | 5,75; al 31.05.17 4,5 | EUR         | 2020        |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 5 598 858  | 5 598 858                         |                     |             |                       |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                       |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              | 859 984    | 0                                 | 859 984             | 0           | 10-12                 | EUR         | 2020        | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 859 984    | 0                                 | 859 984             | 0           |                       |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 458 842  | 5 598 858                         | 859 984             | 0           |                       |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              | 3 018 083  | 3 018 083                         |                     |             | 5-13         | EUR         | 2017        | 15      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 3 018 083  | 3 018 083                         |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Pangalaen LHV pangast            | 2 173 366  | 110 143                           | 2 063 223           | 0           | 5,75         | EUR         | 2020        |         |
| Pikaajalised laenud              | 859 984    | 0                                 | 859 984             | 0           | 10-12        | EUR         | 2020        | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 033 350  | 110 143                           | 2 923 207           | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 051 433  | 3 128 226                         | 2 923 207           | 0           |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
| Ehitised                                              | 7 500 000        | 6 700 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>7 500 000</b> | <b>6 700 000</b> |

Laenuandjate kasuks (LHV Pank AS ja BestCredit OÜ) on seatud hüpoteegid kinnistutele Endla 15, Tallinn, summas 7 119 000 eurot.

Pärast aruandekuupäeva on LHV Pank AS-ga sõlmitud laenulepingu muudatused, vaata täpsemalt lisa 16.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017       | Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                     | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 24 756           | 24 756                             | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 1 776            | 1 776                              | 0                   | 3       |
| Muud võlad                       | 1 149 421        | 789 916                            | 359 505             |         |
| Intressivõlad                    | 1 149 421        | 789 916                            | 359 505             | 15      |
| Üürilepingute tagatised          | 119 589          | 0                                  | 119 589             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 295 542</b> | <b>816 448</b>                     | <b>479 094</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2016     | Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                     | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 35 878         | 35 878                             | 0                   |         |
| Muud võlad                       | 816 608        | 543 101                            | 273 507             |         |
| Intressivõlad                    | 816 608        | 543 101                            | 273 507             | 15      |
| Saadud ettemaksed                | 205            | 205                                | 0                   |         |
| Üürilepingute tagatised          | 96 083         | 0                                  | 96 083              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>948 774</b> | <b>579 184</b>                     | <b>369 590</b>      |         |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                    | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                         | 2 509      | 2 509      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                     | 4          | 4          |
| Numeral Endla OÜ osade nimiväärtused seisuga 31.12.2017: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 osa nimiväärtusega 251 eurot;</li> <li>• 1 osa nimiväärtusega 502 eurot;</li> <li>• 2 osa nimiväärtusega 878 eurot.</li> </ul> |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |         |
| Eesti                                       | 335 268        | 77 644        | 4       |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>335 268</b> | <b>77 644</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>335 268</b> | <b>77 644</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |         |
| Üüritulu                                    | 331 817        | 77 644        | 4       |
| Muud teenused                               | 3 451          | 0             |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>335 268</b> | <b>77 644</b> |         |

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2017           | 2016             | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 515 652        | 1 279 408        | 4       |
| Muud tulud                                                 | 600            | 0                |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>516 252</b> | <b>1 279 408</b> |         |

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017          | 2016           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>0</b>      | <b>4 146</b>   |         |
| Elektrienergia                                   | 0             | 3 640          |         |
| Soojusenergia                                    | 0             | 506            |         |
| Alltöövõtutööd                                   | 200           | 0              | 4       |
| Transpordikulud                                  | 896           | 7              |         |
| Halduskulud                                      | 43 834        | 15 781         | 4       |
| Valvekulud                                       | 1 347         | 1 897          | 4       |
| Maaklertasu                                      | 22 885        | 160 089        |         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>69 162</b> | <b>181 920</b> |         |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017          | 2016          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 955           | 4 136         |
| Alltöövõtetööd                         | 11 793        | 26 324        |
| Maamaks                                | 974           | 3 607         |
| Reklaamikulud                          | 12 294        | 21 413        |
| Riigilõiv                              | 36            | 1 843         |
| Reklaamimaks                           | 268           | 859           |
| Kindlustus                             | 458           | 660           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>26 778</b> | <b>58 842</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2017     | 2016          |
|------------------------------------------------|----------|---------------|
| Palgakulu                                      | 0        | 12 700        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 0        | 4 261         |
| Puhkusekohustuse reserv                        | 0        | -660          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>0</b> | <b>16 301</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 0        | 1             |

Aruandeaastal töötajaid ei ole.

## Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                          | 2017         | 2016           | Lisa nr |
|------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist | 0            | 426 348        | 4       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised           | 12           | 3 443          |         |
| Lepingutasud                             | 7 067        | 14 704         |         |
| Vastuvõtukulud                           | 384          | 569            |         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>               | <b>7 463</b> | <b>445 064</b> |         |

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2017           | 2016           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | 750 911        | 922 991        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>750 911</b> | <b>922 991</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja    | Rolan Investment OÜ |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 70 489     | 927 189    | 70 489     | 814 346    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0          | 3 390 995  | 0          | 3 708 531  |

| 2017                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |
| Laenud                                                                                                                           | 418 220       | 1 108 706                   |

| 2016                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |
| Laenud                                                                                                                           | 170 440       | 150 000                     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     |               |                             |
| Laenud                                                                                                                           | 707 203       | 516 000                     |

### Ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2017   | 2016    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
|                                                                                                                                  | Ostud  | Ostud   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 56 885 | 238 060 |

Juhatuse liikmetele 2016. ja 2017. aastatel tasu makstud ei ole ja lahkumishüvitiisi ei ole määratud.

Aruandeperioodil saadi laenu kokku summas 418 220 eurot (2016. aastal 877 643 eurot).

Laenukohustus omanikele on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Aruandeperioodil arvestati intresse seotud osapooltelt saadud laenudelt kokku summas 624 942 eurot (2016. aastal 652 062 eurot).

Aruandeperioodil vormistati intressikohustused ümber laenukohustuseks kokku summas 92 220 eurot (2016. aastal 0 eurot).

Laenukohustus omanikele nominaalväärtus on summas 4 835 190 eurot. Seisuga 31.12.2017 on omanikud suunanud laenuõudest 2 036 702 eurot muudesse reservidesse; 2016. aastal 2 033 918 eurot (Lisa 5).

## Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva on saadud LHV Pank AS-lt täiendav laen summas 1 400 000 eurot.

## Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2015 a. ettevõtte omakapital oli negatiivne. Seoses arendustegevusega puudus projektil tulu ja sellest tulenevalt langes omakapital miinusesse. Tegemist oli normaalse majandustegevusega seotud olukorraga, kulutused arendustegevusse kaetatakse omanike laenude arvelt. Omakapitali taastamiseks moodustasid osanikud 2016. ja 2017. aastatel vabatahtliku reservi osanike poolt antud laenude arvelt. Laenukohustus omanikele nominaalväärtus on summas 4 835 190 eurot ning seisuga 31.12.2017 omanik suunanud laenuõudest 2 036 702 eurot muudesse reservidesse.

31.12.2017 seisuga on ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte suuromanikud on nõus ettevõtet majandusraskuste korral finantsiliselt toetama ja investeerima vajadusel täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks. Juhatus kinnitab, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik ning ei kahjusta kreditoride huve.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2018

**Numeral Endla OÜ (registrikood: 12316955) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| ALEKSEI NIKOLAJENKO | Juhatuse liige     | 05.06.2018           |



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Numeral Endla OÜ osanikele

## Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Numeral Endla OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu majandusaasta aruande lisale 4, milles on toodud Ettevõtte varade mahust 97% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past  
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Verner Uibo  
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. juuni 2018

# Audiitorite digitaalallkirjad

Numeral Endla OÜ (registrikood: 12316955) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAURI PAST         | Vandeaudiitor      | 05.06.2018           |
| VERNER UIBO        | Vandeaudiitor      | 05.06.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -2 033 918        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 784            |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 036 702</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -2 036 702        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 036 702</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 335268          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi        | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht             | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Pavel Galant          | 37209050068                         | Eesti                         | 251 EUR (Lihtomand)       |
| Capital Gate Group OÜ | 12194015                            | Eesti                         | 878 EUR (Lihtomand)       |
| Metroll Company OÜ    | 12668460                            | Eesti                         | 502 EUR (Lihtomand)       |
| Rolan Investment OÜ   | 12104532                            | Tallinn, Harju maakond, Eesti | 878 EUR (Lihtomand)       |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                         |
|-----------------|------------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 57877877                |
| Mobiiltelefon   | +372 53403080                |
| E-posti aadress | aleksei.nikolajenko@eesti.ee |