

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AS Shnelli Ärimaja

registrikood: 11620881

tänavanimi: Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: shnelli@arealis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustised	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Aktsiakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud 26. märtsil 2009. aastal eesmärgiga omada ja hallata Tallinnas, Toompuiestee 35 asuvat büroohoonet - Eesti Raudtee Peamaja.

12.03.2009 sõlmiti asutaja AS-i Arealis ja AS-i Shnelli Ärimaja vahel mitterahalise sissemaksena üleandmise leping sealhulgas hoonestusõiguse üleandmise leping, millega AS Shnelli Ärimaja võttis AS-lt Arealis üle kõik Shnelli ärimaja tegevuseks ja ruumide üürimiseks vajalikud ja sellega seotud asjad, õigused ja kohustused. AS-le Shnelli Ärimaja läksid üle Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d kinnistule seatud hoonestusõigus koos selle oluliste osade ja päraldistega ning kõik Shnelli ärimajaga seotud asjad, õigused, kohustused ja lepingud.

2009. aasta oktoobris müüdi Shnelli Ärimaja AS-i aktsiakapitalist 50% miinus 1 aktsia Elle Capital OÜ-le.

2013. aasta augustis ostis AS Arealis tagasi Elle Capital OÜ osaluse ja sellest hetkest alates kuulus 100% Shnelli Ärimaja AS aktsiakapitalist AS-le Arealis.

Aruandeaasta alguses toimus emaettevõtte AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast, õigustest ja kohustustest üle jagunemise käigus asutatud ühingule Arealis Holding AS. Eraldumisel üleantavad varad koosnesid muuhulgas aktsiatest, mis moodustavad 100% AS-i Shnelli Ärimaja aktsiakapitalist. Seega kuulub nüüd 100% Shnelli Ärimaja AS aktsiakapitalist Arealis Holding AS-le.

Ülevaade aktsiaseltsi 2017. aasta tegevusest

Aruandeaastal suuri muudatusi ettevõtte tegevuses ei toimunud - tegutseti vastavalt võetud eesmärkidele. 2017. aasta lõpu seisuga on büroomaja 98,7% välja renditud.

2017. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2017. aastal 1 612 723 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2017. aasta kasum oli 894 158 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu (tuh eur)	1 613	1 539
Brutokasumimäär %	75%	77%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	894	669
Puhasrentaablus	55%	44%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,96	0,32
ROA	5%	4%
ROE	10%	8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pangalaenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga, seega on ettevõtte intressikulud mõjutatud olulisel määral intressimäärade muutustest. Kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentni ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja

töövõtulepingu alusel töötajaid 2017. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2018

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega, hoides kõrget büroohoone täituvust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	537 328	309 074	
Nõuded ja ettemaksed	19 537	55 866	
Varud	0	6 443	
Kokku käibevarad	556 865	371 383	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	18 010 000	18 010 000	3
Materiaalsed põhivarad	3 129	5 510	
Kokku põhivarad	18 013 129	18 015 510	
Kokku varad	18 569 994	18 386 893	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	474 612	1 027 766	4;11
Võlad ja ettemaksed	101 921	134 065	5
Kokku lühiajalised kohustised	576 533	1 161 831	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 693 704	8 768 146	4;11
Võlad ja ettemaksed	64 064	115 381	5;6
Kokku pikaajalised kohustised	8 757 768	8 883 527	
Kokku kohustised	9 334 301	10 045 358	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	2 620 378	2 620 378	8
Kohustuslik reservkapital	262 038	260 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 459 119	4 791 853	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	894 158	669 304	
Kokku omakapital	9 235 693	8 341 535	
Kokku kohustised ja omakapital	18 569 994	18 386 893	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 612 723	1 538 509	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-397 446	-355 776	10
Brutokasum (-kahjum)	1 215 277	1 182 733	
Üldhalduskulud	-15 875	-30 910	
Muud äritulud	115	2 226	
Muud ärikulud	-7	-40	
Äri kasum (kahjum)	1 199 510	1 154 009	
Intressitulud	34	30	
Intressikulud	-356 703	-369 354	
Muud finantstulud ja -kulud	51 317	-115 381	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	894 158	669 304	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	894 158	669 304	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 199 510	1 154 009	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 381	2 381	
Kokku korrigeerimised	2 381	2 381	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	36 329	-37 333	
Varude muutus	6 443	-6 443	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-27 944	31 256	5
Kokku rahavood äritegevusest	1 216 719	1 143 870	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	34	30	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	34	30	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	400 170	393 561	11
Saadud laenude tagasimaksed	-1 027 766	-966 693	4;11
Makstud intressid	-360 903	-494 338	4;11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-988 499	-1 067 470	
Kokku rahavood	228 254	76 430	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	309 074	232 644	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	228 254	76 430	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	537 328	309 074	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 620 378	192 000	4 859 853	7 672 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	669 304	669 304
Muutused reservides	0	68 000	-68 000	0
31.12.2016	2 620 378	260 000	5 461 157	8 341 535
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	894 158	894 158
Muutused reservides	0	2 038	-2 038	0
31.12.2017	2 620 378	262 038	6 353 277	9 235 693

Informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Shnelli Ärimaja 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Shnelli Ärimaja kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

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

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalsel objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Bilansipäeva seisuga on hinnang koostatud juhtkonna poolt, kasutades diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodit.

Täiendavat infot saab lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 11.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel

toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	21 402	0	21 757
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	21 402	0	21 757

Täiendavat informatsiooni võlgade ja ettemaksete kohta saab lisast 5.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	18 010 000
31.12.2017	18 010 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 394 140	1 351 165
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	395 065	353 395

Vt ka lisasid 9 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel võeti arvesse Shnelli Ärimaja ASi kasuks Toompuiestee 35 kinnistule seatud hoonestusõiguse tähtaja saabumisel juhatuse hinnangul realiseeruvate stsenaariumite tõenäosusi. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoone normaalsele vakantsuse määrale.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjekti väärtus erines ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtusest marginaalses ulatuses, mistõttu otsustas juhatas 31.12.2017 seisuga mitte muuta ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algselt lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised pangalaenud	474 612	474 612		
Lühiajalised laenud kokku	474 612	474 612		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	6 930 871	0	6 930 871	0
Laenud emattevõtelt	1 362 663	0	1 362 663	0
Laenud kontserniettevõtelt	400 170	0	400 170	0
Pikaajalised laenud kokku	8 693 704	0	8 693 704	0
Laenukohustised kokku	9 168 316	474 612	8 693 704	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	460 596	460 596		
Laenud emattevõtte omanikult	567 170	567 170		
Lühiajalised laenud kokku	1 027 766	1 027 766		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	7 405 483	0	7 405 483	0
Laenud emattevõtelt	1 362 663	0	1 362 663	0
Pikaajalised laenud kokku	8 768 146	0	8 768 146	0
Laenukohustised kokku	9 795 912	1 027 766	8 768 146	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Kokku	18 010 000	18 010 000

2017. aastal tagastati pangalaenu 460 596 eurot (2016. aastal 463 132 eurot). Pangalaenu intresse tasuti aruandeaastal 177 347 eurot (2016. aastal 171 878 eurot).

Pangalaenu intressimäär on seotud 3 kuu Euriboriga ning seisuga 31.12.2017 oli intressimäär 1,726% (seisuga 31.12.2016 oli intressimäär 1,726%). Tagasimakse lõpptähtpäev on 18.01.2021.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hoonestusõigusele Toompuiestee 35 / Tehnika tn 16d hüpoteegid kogusummas 21 310 615 eurot ja panditud kõik emattevõttele Arealis Holding AS kuuluvad Shnelli Ärimaja AS aktsiad.

Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

2016. aastal sõlmiti Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga intressiswapi leping, mille kohta lisainformatsioon on ära toodud lisas 4.

Aruandeaastal arvestati emaeetevõtte laenudelt intresse 138 159 eurot (2016. aastal 137 007 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal 138 159 eurot (2016. aastal 249 971 eurot). Laenude lõpptähtajad on 31.12.2020 ja 31.12.2021.

Aruandeaastal arvestati konsolideerimisgrupi ettevõttelt saadud laenult intresse 39 239 eurot ja tasuti 29 012 eurot. Laenu tähtaeg on 31.12.2020.

Olulise osalusega emaeetevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati intresse 1 891 eurot (2016. aastal 59 621 eurot) ja tasuti 16 385 eurot (2016. aastal 72 489 eurot). Kogu laen ja intressid summas 583 555 eurot tasuti 13.01.2017

Laenu seotud osapooltelt on saadud intressimääraga 10%. Laenu alusvaluutaks on EUR ja valuutariske ei ole. Kuna seotud osapooltelt saadud laenudel on fikseeritud intressid, siis intressimäärade muutuste riske ei ole.

Täiendavat infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta saab lisast 11.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad 31.12.2017 bilansipäeva seisuga käibevarasid. See on tingitud asjaolust, et enamiku lühiajalistest kohustustest moodustab pangalaenu lühiajaline osa, mida tasutakse igakuiselt jooksvast rahavoost.

Lisa 5 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	25 776	25 776	0	0	
Maksuvõlad	21 402	21 402	0	0	2
Võlad kontserniettevõtetele	4 722	4 722	0	0	11
Intressivõlad	50 021	50 021	0	0	
Tuletisinstrumendid	64 064	0	64 064	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	165 985	101 921	64 064	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 628	39 628	0	0	
Maksuvõlad	21 757	21 757	0	0	2
Võlad emaeetevõttele	3 121	3 121	0	0	11
Võlad kontserniettevõtetele	48	48	0	0	11
Intressivõlad	54 221	54 221	0	0	
Saadud ettemaksed	15 261	15 261	0	0	
Tuletisinstrumendid	115 381	0	115 381	0	6
Muud võlad	29	29	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	249 446	134 065	115 381	0	

Lisa 6 Tuletisinstrumentid

(eurodes)

Riskide maandamiseks Euribori võimaliku tõusu vastu sõlmiti 2016. aastal Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga intressiswapi leping. Fikseeritud alusintressiks on 0,240% aastas. Lepingu alguskuupäevaks on 04.02.2016 ja lõppkuupäevaks on 18.01.2021. Seisuga 31.12.2017 on laenu intressiswapiga kaetud jäägiks 7 405 483 eurot (seisuga 31.12.2016 7 866 079 eurot), millel on negatiivne turuväärtus 64 064 eurot (2016. aastal 115 381 eurot), mis kajastub tuletisinstrumentidega seotud kohustusena. Aruandeperioodi intressikulu on kajastatud kasumiaruandes.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 6 353 277 eurot (2016. aastal 5 461 157 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 270 655 eurot (2016. aastal 1 092 231 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 5 082 622 eurot (2016. aastal 4 368 926 eurot).

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	2 620 378	2 620 378
Aktsiate arv (tk)	4 100 000	4 100 000
Aktsiate nimiväärtus	0.64	0.64

Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 262 038 eurot (seisuga 31.12.2016 260 000 eurot).

Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 1 278 233 eurot ja maksimumaktsiakapital 5 112 932 eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 0.63911 eurot. Äriregistris on aktsiakapital kroonides, mille suurus on 41 000 000 krooni (aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 20 000 000 krooni ja maksimumaktsiakapital on 80 000 000 krooni ja aktsia nimiväärtus on 10 krooni). Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 612 723	1 538 509
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 612 723	1 538 509
Kokku müügitulu	1 612 723	1 538 509
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 394 140	1 351 165
Kommunaalteenused	173 434	172 817
Muud	45 149	14 527
Kokku müügitulu	1 612 723	1 538 509

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	395 065	353 395	3;11
Muud	2 381	2 381	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	397 446	355 776	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 59 732 eurot (2016. aastal 55 478 eurot).

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arealis Holding AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 397 487	1 400 608
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	415 119	48
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	581 664

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
AS Arealis	400 170	0	10	EUR	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
OÜ Elle Capital	0	567 170	10	EUR	13.01.2017

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
AS Arealis	393 561	0	10	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
OÜ Elle Capital	0	503 561	10	EUR	13.01.2017

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	0	30 678
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	67 401	32 470

Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust, raamatupidamisteenust ja finantseerimisteenust.

Kohustused koosnevad peamiselt laenu- ja intressikohustustest.

2017. aasta alguses toimus emaettevõtte AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast üle jagunemise käigus asutatud ühingule Arealis Holding AS. Jagunemiskava tõestati ja kiideti heaks jagunemisotsusega 20.01.2017. Jagunemine jõustus 01.03.2017 jaguneva ühingu AS Arealis registrikaardile jagunemiskande tegemisega.

Eraldumisel andis AS Arealis asutatud ühingule Arealis Holding AS üle varad, mis koosnesid muuhulgas aktsiatest, mis moodustavad 100% AS Shnelli Ärimaja aktsiakapitalist; kõikidest AS-i Arealis poolt AS-le Shnelli Ärimaja antud laenudest ja vastavatest laenudest tulenevatest nõuetest.

Aruandeaastal arvestati emaettevõtte laenudelt intresse 138 159 eurot (2016. aastal 137 007 eurot). Intresse tasuti aruandeaastal

138 159 eurot (2016. aastal 249 971 eurot). Laenude lõpptähtajad on 31.12.2020 ja 31.12.2021.

Aruandeaastal arvestati konsolideerimisgrupi ettevõttelt saadud laenult intresse 39 239 eurot ja tasuti 29 012 eurot. Laenu tähtaeg on 31.12.2020.

Olulise osalusega emaettevõtte omaniku OÜ Elle Capitali laenult arvestati intresse 1 891 eurot (2016. aastal 59 621 eurot) ja tasuti 16 385 eurot (2016. aastal 72 489 eurot). Kogu laen ja intressid summas 583 555 eurot tasuti 13.01.2017.

Täiendavat infot laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 4 ja 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2016. ega 2017. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2018

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	19.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Shnelli Ärimaja aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Shnelli Ärimaja (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 5 kuni 17 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanouetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

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

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätku oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, 10117

19.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Shnelli Ärimaja (registrikood: 11620881) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	19.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 459 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	894 158
Kokku	6 353 277
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 353 277
Kokku	6 353 277

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1612723	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6671560
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	shnelli@arealis.com