

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: ARENDVARA OÜ

registrikood: 11059864

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139c/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 6217430

faks: +372 6217435

e-posti aadress: info@lynn.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Arendvara jätkas 2017. aastal kinnistul Pärnu mnt. 91/Kauba tn. 16 äriruumide väljaüürimist. 2017. majandusaastal palgalist tööjõudu ei kasutatud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud ning lahkumiskompensatsiooni ei ole ette nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 760	964	
Nõuded ja ettemaksed	660 431	150 769	2
Kokku käibevarad	665 191	151 733	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 612	2 612	
Kinnisvarainvesteeringud	2 768 297	4 268 297	3
Kokku põhivarad	2 770 909	4 270 909	
Kokku varad	3 436 100	4 422 642	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 163 484	2 098 508	4
Võlad ja ettemaksed	16 011	87 993	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 179 495	2 186 501	
Kokku kohustised	1 179 495	2 186 501	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 233 329	3 128 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 464	-894 720	
Kokku omakapital	2 256 605	2 236 141	
Kokku kohustised ja omakapital	3 436 100	4 422 642	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	163 462	141 692	7
Muud äritulud	7 921	3 078	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 510	-130 223	
Mitmesugused tegevuskulud	-76 724	-25 808	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-27 195	
Muud ärikulud	-3 573	-861 053	9
Ärikasum (kahjum)	45 576	-899 509	
Intressikulud	-25 112	-13 847	
Muud finantstulud ja -kulud	0	18 636	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 464	-894 720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 464	-894 720	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arendvara OÜ 2017. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (SME IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ja mida kehtestab rahandusministri määrus.

Arendvara OÜ on raamatupidamise seaduse tähenduses väikeettevõtja ning koostab seetõttu lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on kontroll. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahvi 29–ga ei pea Ettevõtte koostama konsolideeritud aruannet. Tütarettevõtet kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

"Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kuni 31.12.2016 kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, ent muudeti kajastamise põhimõtet ning see asendus õiglase väärtuse meetodiga. Igal bilansipäeval hinnatakse vara õiglast väärtust ja muutus võrreldes eelmise bilansipäevaga kajastatakse kasumiaruandes muus äritulus või kulus.

"

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 EUR. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse

langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

masinad ja seadmed 5 aastat

muu inventar 2,5-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle asumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis koosneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapoolte vahel loetakse tehinguid ema- ja tütarettevõtjatega, juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapoolteks on:

- Arendvara OÜ olulist mõju omavad osanikud ja nende lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ja nende lähisugulased
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted

Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldjuhul, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 230	4 230
Ostjatelt laekumata arved	4 230	4 230
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 863	1 863
Muud nõuded	654 338	654 338
Laenunõuded	654 338	654 338
Kokku nõuded ja ettemaksed	660 431	660 431
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 188	24 188
Ostjatelt laekumata arved	24 188	24 188
Muud nõuded	126 581	126 581
Laenunõuded	126 581	126 581
Kokku nõuded ja ettemaksed	150 769	150 769

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 696 980
Muud muutused	1 571 317
31.12.2016	4 268 297
Müügid	-1 500 000
31.12.2017	2 768 297

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	132 231	105 069
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 231	-130 223
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 500 000	

Vastavalt erinevatele hindamismeetoditele jagunevad Arendvara OÜ kinnisvarainvesteeringud 31.12.2017 seisuga järgnevalt:

- Reaalne ostupakkumine 2 600 000 eur, mis on lähedane sõltumatu eksperdi poolt tehtud hindamisaktile võrreldavate tehingute baasil
- Soetusmaksumuses 8 297
- Sõltumatu eksperdi poolt tehtud hindamine 31.12.2016 seisuga 1 600 000 eur, mis juhtkonna hinnangul on sama väärtusega 31.12.2017

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SWEDBANK	1 163 484	1 163 484			1	EU1	31.03.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 163 484	1 163 484					
Laenukohustised kokku	1 163 484	1 163 484					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen SWED	1 728 694	1 728 694			1	EUR	31.03.2018
Muud lühiajalised laenud	369 814	369 814			3	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	2 098 508	2 098 508					
Laenukohustised kokku	2 098 508	2 098 508					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	160 000	1 660 000
Ehitised	2 600 000	2 600 000
Kokku	2 760 000	4 260 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 205	4 205
Muud võlad	7 304	7 304
Intressivõlad	7 304	7 304
Saadud ettemaksed	4 502	4 502
Muud saadud ettemaksed	4 502	4 502
Kokku võlad ja ettemaksed	16 011	16 011
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	70 338	70 338
Maksuvõlad	193	193
Muud võlad	12 497	12 497
Intressivõlad	12 497	12 497
Saadud ettemaksed	4 965	4 965
Muud saadud ettemaksed	4 965	4 965
Kokku võlad ja ettemaksed	87 993	87 993

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	163 462	141 692
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	163 462	141 692
Kokku müügitulu	163 462	141 692
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade väljaüürimine	132 231	105 069
Vahendusteenuste müük	31 231	36 623
Kokku müügitulu	163 462	141 692

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	409
laenude nõuete allhindlus	0	850 729
Muud	3 573	9 915
Kokku muud ärikulud	3 573	861 053

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kalomei OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	160 000		10 000
Tütarettevõtjad	142 038	126 581	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			70 853
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	352 300		332 646

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Kalomei OÜ	254 000	94 000
Tütarettevõtjad		
Benevole Ü	15 458	
Sidusettevõtjad		
Marguse Vara OÜ	360 000	7 700
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Artech Engineering OÜ		3 300

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Arendvara OÜ lühiajalised kohustused ületavad 31.12.2017 seisuga käibevara 514 tuh eur, mis kujutab endast ohtu ettevõtte jätkuvale tegutsemisele. Bilansikuupäevajärgselt on müüdud üks kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistu ning tasutud pangalaen.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2018

ARENDVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KIUDORV	Juhatuse liige	02.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ARENDVARA OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ARENDVARA OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud 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 töövõtt. 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 ARENDVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

02.07.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

ARENÐVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	02.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 233 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 464
Kokku	2 253 793

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 233 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 464
Kokku	2 253 793

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	163462	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KALOMEL OÜ	11034114	Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217430
Faks	+372 6217435
E-posti aadress	info@lynn.ee