

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osaühing Elukool

registrikood: 10717354

tänava/talu nimi, Aia tn 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Kasutusrent	16
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 13 Osakapital	19
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Intressikulud	21
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 21 Tulumaks	22
Lisa 22 Seotud osapooled	22
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

OÜ Elukool kontserni moodustavad emaettevõtte OÜ Elukool, tütarettevõtted Väike Projekt OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Handling OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt OÜ tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ, millede põhitegevusaladeks on kinnisvara haldus ja arendus.

2017.aastal oli kontserni konsolideeritud müügitulu 1 477 581 (2016.a. 1 471 705) eurot, kontserni puhaskasumiks kujunes aruandeaastal 1 111 827 (2016.a. 786 493) eurot.

Kontserni töötajate arv aruandeaastal oli 10 (2016.a. 10) ja palgakulu koos kaasnevate sotsiaalmaksudega 95 359 (2016.a. 92 923) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Puhasrentaablus (%)	75,24	53,44
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,78	0,08
ROA (%)	5,98	4,28
ROE (%)	10,44	8,21

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- a. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- b. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- c. ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- d. ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	322 832	379 713	2
Nõuded ja ettemaksed	66 643	69 146	3
Kokku käibevarad	389 475	448 859	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	18 142 000	17 905 000	6
Materiaalsed põhivarad	54 022	37 250	7
Kokku põhivarad	18 196 022	17 942 250	
Kokku varad	18 585 497	18 391 109	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	305 330	4 902 604	10
Võlad ja ettemaksed	189 286	779 504	11
Kokku lühiajalised kohustised	494 616	5 682 108	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 446 489	3 126 436	10
Kokku pikaajalised kohustised	7 446 489	3 126 436	
Kokku kohustised	7 941 105	8 808 544	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 529 753	8 793 260	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 827	786 493	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	10 644 392	9 582 565	
Kokku omakapital	10 644 392	9 582 565	
Kokku kohustised ja omakapital	18 585 497	18 391 109	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 477 581	1 471 705	14
Muud äritulud	241 368	285 917	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-408 188	-491 864	16
Mitmesugused tegevuskulud	-93 403	-84 387	17
Tööjõukulud	-95 359	-92 923	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 677	-8 185	7
Muud ärikulud	-101	-4 639	
Ärikasum (kahjum)	1 110 221	1 075 624	
Intressikulud	-174 980	-184 429	19
Muud finantstulud ja -kulud	45	298	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	935 286	891 493	
Tulumaks	176 541	-105 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 827	786 493	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 111 827	786 493	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 110 221	1 075 624	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 678	8 185	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	180	
Muud korrigeerimised	-237 000	-275 075	6,15
Kokku korrigeerimised	-225 322	-266 710	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 503	-3 174	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	640	-5 655	11
Laekunud intressid	44	298	
Makstud intressid	-162 109	-184 886	
Makstud ettevõtte tulumaks	-97 639	-83 174	
Kokku rahavood äritegevusest	628 338	532 323	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-20 710	-20 268	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	466	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 710	-19 802	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-271 744	-297 266	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 477	-3 589	8
Makstud dividendid	-387 288	-345 696	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-664 509	-646 551	
Kokku rahavood	-56 881	-134 030	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	379 713	513 743	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 881	-134 030	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	322 832	379 713	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	9 178 260	9 181 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)			786 493	786 493
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2016	2 556	256	9 579 753	9 582 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 111 827	1 111 827
Väljakuulutatud dividendid			-50 000	-50 000
31.12.2017	2 556	256	10 641 580	10 644 392

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Elukool OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016. a. rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused, käesolev majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes keskmise suurusega konsolideerimisgrupi aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Elukool ning tema tütarettevõtete Väike Projekt OÜ, Handling OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kapitaliosaluses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerimiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	25 aastat
Tootmiseseadmed	10 aastat
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	8 aastat

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina

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

Seotud osapooled

Elukool OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõttjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis.

Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalistatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	768	721
Arvelduskontod	322 064	378 992
Kokku raha	322 832	379 713

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	65 416	65 416	
Ostjatelt laekumata arved	65 416	65 416	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	171	171	4
Muud nõuded	3	3	
Viitlaekumised	3	3	
Ettemaksed	1 053	1 053	
Tulevaste perioodide kulud	1 053	1 053	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 643	66 643	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	67 326	67 326	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	712	712	4
Muud nõuded	67	67	
Viitlaekumised	67	67	
Ettemaksed	1 041	1 041	
Tulevaste perioodide kulud	1 041	1 041	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 146	69 146	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	15 237	0	289 417
Käibemaks	171	15 797	712	17 894
Üksikisiku tulumaks	0	1 877	0	2 143
Erisoodustuse tulumaks	0	605	0	183
Sotsiaalmaks	0	3 855	0	4 421
Kohustuslik kogumispension	0	142	0	230
Töötuskindlustusmaksed	0	165	0	285
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	171	37 678	712	314 573

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11414979	Rannavärava Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11338311	Väike Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10990372	Handling OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11169630	Roncor Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Rannavärava Projekt OÜ	12 672 154	-522 260	359 287	12 509 181
Väike Projekt OÜ	0	0	0	0
Handling OÜ	781 234	-35 000	117 034	863 268
Roncor Investments OÜ	75 811	0	2 243	78 054
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13 529 199	-557 260	478 564	13 450 503

31.12.2016 seisuga on 2016 aastaaruandes summa 17 342 euro võrra väiksem, kui peab olema ja 31.12.2017 on see korrigeeritud õigeks.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	17 625 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	280 000
31.12.2016	17 905 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	237 000
31.12.2017	18 142 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 057 292	1 035 338
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-115 644	-117 551

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2017.aasta hinnangus lähtutud iga objekti puhul võimalikust objektiivsest hinnangust. Seetõttu on kasutatud nii võrdlusmeetodi ja jäägimeetodi tulemuste kombineeritud kaalutud keskmist hinda, kui ka tulumeetodit. Kombineeritud kaalutud keskmise hinna leidmisel on arvestatud võrdlusmeetodi osakaaluks 40 % ja jäägimeetodi osakaaluks 60%. Seda põhjusel, et kuna võimalikult sarnaste hoonestamata kinnistutega on tehinguid olnud pigem vähe ning antud turusituatsioonis

on ehitusõiguse väärtus suhteliselt suures ulatuses varieeruv.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte; potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Jäägimeetodil vaadeldakse kinnistu väärtust lähtuvalt selle arenduspotentsiaalst kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, et ajaldada hoone ehituseks tehtavad kulutused ja potentsiaalne renditulu üüritavatelt pindadelt.

Tulupõhine käsitlus põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust.

Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskontomäära 10-11,5%, tulude periodiseerimise pikkuseks on arvestatud 5 aastat, tulude kasvuks 2,0-3,5% ning kulude kasvuks 2,0-2,5%, pindade vakantsuseks 3-5% ning kapitalisatsioonimääraks 7-7,5%.

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud ei sisalda edasimüüdud kommunaalteenuste kulusid.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	2 857	59 974	62 831	150 358	213 189
Akumuleeritud kulum	-1 751	-50 854	-52 605	-130 312	-182 917
Jääkmaksumus	1 106	9 120	10 226	20 046	30 272
Ostud ja parendused	833	2 187	3 020	17 248	20 268
Muud ostud ja parendused	833	2 187	3 020	17 248	20 268
Amortisatsioonikulu	-1 769	-630	-2 399	-5 786	-8 185
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-5 089	-5 089	0	-5 089
Müügid	0	-646	-646	0	-646
Muud muutused		630	630		630
31.12.2016					
Soetusmaksumus	3 690	56 426	60 116	167 606	227 722
Akumuleeritud kulum	-3 520	-50 854	-54 374	-136 098	-190 472
Jääkmaksumus	170	5 572	5 742	31 508	37 250
Ostud ja parendused	0	0	0	28 449	28 449
Amortisatsioonikulu	-170	-2 877	-3 047	-6 711	-9 758
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	-1 919	-1 919
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 690	56 426	60 116	194 136	254 252
Akumuleeritud kulum	-3 690	-53 731	-57 421	-142 809	-200 230
Jääkmaksumus	0	2 695	2 695	51 327	54 022

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Muud materiaalsed põhivarad	0	466
Kokku	0	466

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendi korras soetatud põhivara	0	0					
Kapitalirendikohustised kokku							

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendi korras soetatud põhivara	5 477	5 477	0	9,9%	EUR	2017	10
Kapitalirendikohustised kokku	5 477	5 477	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud materiaalsed põhivarad	16 702	8 579
Kokku	16 702	8 579

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	10 217	10 019
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	9 540	10 217
1-5 aasta jooksul	0	23 924

Kasutusrendikulu moodustab auto kasutusrent.

2013.aastal sõlmiti kasutusrendi leping SEB Liising AS-ga kestvusega 5 aastat.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Bank DNB Nord AS	4 616 904	165 006	4 451 898		2,5%+ 6 kuu	EUR	30.09.2019	
SEB Pank AS	2 382 849	110 240	2 272 609		1,65%+ 6 kuu	EUR	25.08.2019	
SEB Pank AS	752 066	30 084	721 982		1,95%+ 6 kuu euribor	EUR	31.08.2019	
Pikaajalised laenud kokku	7 751 819	305 330	7 446 489					
Laenukohustised kokku	7 751 819	305 330	7 446 489					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Bank DNB Nord AS	4 752 791	4 752 791			2,5%+ 6 kuu	EUR	30.09.2017	
Lühiajalised laenud kokku	4 752 791	4 752 791						
Pikaajalised laenud								
SEB Pank AS	2 476 129	101 760	2 374 369		1,65%+ 6 kuu Euribor	EUR	25.08.2019	
SEB Pank AS	794 643	42 576	752 067		1,95%+ 6	EUR	30.04.2018	
Pikaajalised laenud kokku	3 270 772	144 336	3 126 436					
Kapitalirendikohustised kokku	5 477	5 477	0					8
Laenukohustised kokku	8 029 040	4 902 604	3 126 436					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	13 652 000	13 435 000
Ehitised	4 490 000	4 470 000
Kokku	18 142 000	17 905 000

Bank DNB Nord AS laenulepingu eritingimusteks on:

1. Laenusaja kattekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil. Laenukattekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amortisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega.

2. Laenusaja kohustub tagama, et laenusaja dividendide väljamaksed on eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Bank DnB Nord A/S kasuks on seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt.7F, Narva mnt.7H, Hobujaama 12A, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama 14B kogusummas 8 308 514 eurot. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 11 500 000 eurot.

PalmGrupp OÜ pangalaenu DnB Nordis garanteerivad tingimusteta ja tagasivõtmaltult grupi ettevõtted maksimum summas 9 890 000 eurot.

SEB Pank AS laen summas 2 382 849 eurot.

Laenusaaaja kohustub Lepingu kehtivuse aja jooksul tagama, et Laenusaaaja laenuteeninduse kattekordaja (EBITDA jagatuna samal perioodil intressi kandvate võlakohustuste eest makstavate intressimaksete ja graafikujärgsete põhiosamaksetega) oleks igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,0. Võlakohustuste hulka ei arvestata selle majandusnäitaja arvestamisel laene, mis on Pangalt saadud laenudele allutatud ehk mille järgne intresside ja põhiosa tasumine algab pärast Pangalt saadud laenude tagastamist Pangale. EBITDA arvutatakse järgmise valemi alusel:

Laenusaaaja ärikasum + amortisatsioon - erakorralised tulud + erakorralised kulud. Nimetatud majandusnäitajat hinnatakse alates 1.jaanuarist 2013 üks kord kvartalis Laenusaaaja eelneva kaheteistkümne (12) kuu majandusaruannete alusel pärast kvartali lõppemist.

Laenusaaaja kohustub ilma panga loata mitte maksma dividende või juhtimistasusid, kohustub mitte tagastama aktsionäride/osanike poolt antud laenu või tasuma sellise laenu pealt arvestatud intressi või tegema muid makseid aktsionäridele/osanikele, sealhulgas väljamakset seoses aktsia/osakapitali vähendamisega.

Laenusaaaja juhatus kohustub informeerima oma aktsionäre/osanikke ja nõukogu (nõukogu olemasolul) käesolevas punktis sätestatud kohustusest ja selle rikkumisega kaasnevatest Panga õigustest, samuti kohustub Laenusaaaja juhatus mitte tegema nõukogule ega aktsionäride/osanike (üld)koosolekule ettepanekut dividendide maksmiseks.

Laenusaaaja võib maksta juhtimistasusid kuni 7000 eurot igas kalendrikuus tingimusel, et Laenusaaaja likviidsete rahaliste vahendite jääk Laenusaaaja Pangas asuvatel arvelduskonto(de)l on vähemalt 90 000 eurot ning laenuteeninduse kattekordaja on pärast vastavat väljamakset vähemalt 1,0.

Peale laenulepingu lisa sõlmimist on laenu kattekordaja vastavuses laenulepingus fikseeritud tasemega.

AS SEB Panga investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Aia 3/Vana-Viru 10 summas 4 298 058 eurot, kinnistu bilansiline väärtus on 4 490 000 eurot.

AS SEB Panga investeerimislaenu summas 752 066 eurot tagatiseks on seatud hüpoteegid summas 1 661 703 eurot kinnistule asukohaga Narva mnt. 9D/Ahtri 6G, kinnistu bilansiline väärtus on 2 152 000 eurot.

Laenulepingu eritingimuseks on, et kui laenulepingus kokku lepitud mis tahes baasintressimäär on väiksem kui 0, st negatiivse väärtusega, loevad Pooled baasintressimäära võrdseks 0-ga ning sellisel juhul on intressimäär võrdne lepingus kokku lepitud muutumatu intressimarginaaliga

Ehitise real on kajastatud hoonestatud kinnistu, mille õiglane väärtus sisaldab ka maa väärtust.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 634	46 634	
Võlad töövõtjatele	10 489	10 489	
Maksuvõlad	37 678	37 678	4
Muud võlad	23 388	23 388	
Intressivõlad	13 973	13 973	
Dividendivõlad	1 640	1 640	
Muud viitvõlad	7 775	7 775	
Saadud ettemaksed	71 097	71 097	
Tulevaste perioodide tulud	25 585	25 585	
Muud saadud ettemaksed	45 512	45 512	
Kokku võlad ja ettemaksed	189 286	189 286	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 243	38 243	
Võlad töövõtjatele	10 759	10 759	
Maksuvõlad	314 573	314 573	4
Muud võlad	347 534	347 534	
Intressivõlad	1 102	1 102	
Dividendivõlad	338 928	338 928	
Muud viitvõlad	7 504	7 504	
Saadud ettemaksed	68 395	68 395	
Tulevaste perioodide tulud	26 427	26 427	
Muud saadud ettemaksed	41 968	41 968	
Kokku võlad ja ettemaksed	779 504	779 504	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 513 264	7 568 005
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 128 316	2 011 748
Kokku tingimuslikud kohustised	10 641 580	9 579 753

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 477 581	1 471 705
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 477 581	1 471 705
Kokku müügitulu	1 477 581	1 471 705
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	620 548	592 108
Renditulu	436 744	443 159
Kommunaaltulud	417 919	433 480
Muud tulud	2 370	2 958
Kokku müügitulu	1 477 581	1 471 705

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	237 000	280 000	6
Muud tulud	4 368	5 917	
Kokku muud äritulud	241 368	285 917	

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	-5 581	-7 517
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-160 914	-183 206
Energia	-208 688	-240 941
Elektrienergia	-191 499	-225 232
Soojusenergia	-17 189	-15 709
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-31 696	-58 808
Hoolduskulud	-1 309	-1 392
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-408 188	-491 864

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-2 327	-2 214
Mitmesugused bürookulud	-40 613	-32 005
Lähetuskulud	-568	-288
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 794	-2 387
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-755	-514
Reklaamikulud	-4 525	-6 221
Juriidilised kulud	-3 094	-9 375
Konsultatsiooniteenus	-1 100	-2 138
Autoga seotud kulud	-18 028	-13 685
Vahendustasud	-850	-605
Lepingutasud	-5 441	-5 634
Audiitor teenuse kulu	-7 820	-7 425
Muud	-5 488	-1 896
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-93 403	-84 387

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-71 504	-69 209
Sotsiaalmaksud	-23 855	-23 714
Kokku tööjõukulud	-95 359	-92 923
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-174 670	-183 721
Intressikulu kapitalirendilt	-310	-708
Kokku intressikulud	-174 980	-184 429

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu hoiustelt	55	298
Intressikulu laenu ümberhindlusest	-10	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	45	298

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Elukool on varasematel aastatel maksnud dividende summas 987 780 eurot, mille peal tasunud tulumaksu summas 246 945 eurot. Aruandeaastal kuulutas Elukool dividende 50 000 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 12 500 eurot ning tütarettevõtetest saadi dividende kokku 1 022 780 eurot, millega kaasnes tulumaksu mahaarvamise õigus summas 264 445 eurot. Seetõttu on 2017.aastal Elukooli dividendide tulumaksukulu kajastatud kuluvähendusena summas 251 945 eurot.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Elukool OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Elukool OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	5 913	5 895

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 167	5 243
Kokku käibevarad	2 167	5 243
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	13 450 503	13 529 199
Nõuded ja ettemaksed	0	413 609
Materiaalsed põhivarad	18 839	15 117
Kokku põhivarad	13 469 342	13 957 925
Kokku varad	13 471 509	13 963 168
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	23 004	452 986
Kokku lühiajalised kohustised	23 004	452 986
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 504 729	2 306 169
Võlad ja ettemaksed	86 246	1 092 608
Kokku pikaajalised kohustised	2 590 975	3 398 777
Kokku kohustised	2 613 979	3 851 763
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 058 593	9 329 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)	796 125	778 938
Kokku omakapital	10 857 530	10 111 405
Kokku kohustised ja omakapital	13 471 509	13 963 168

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	132 000	124 000
Mitmesugused tegevuskulud	-6 861	-4 393
Tööjõukulud	-9 634	-3 211
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-277	-116
Kokku ärikasum (-kahjum)	115 228	116 280
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	478 564	842 627
Intressikulud	-101 523	-95 766
Muud finantstulud ja -kulud	51 911	12 047
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	544 180	875 188
Tulumaks	251 945	-96 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	796 125	778 938

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	115 228	116 280
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	278	116
Kokku korrigeerimised	278	116
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 205	894
Makstud ettevõtte tulumaks	-88 899	-74 424
Kokku rahavood äritegevusest	27 812	42 866
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 000	-15 233
Laekunud dividendid	35 000	35 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	31 000	19 767
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	325 400	283 900
Makstud dividendid	-387 288	-345 696
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-61 888	-61 796
Kokku rahavood	-3 076	837
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 243	4 406
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 076	837
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 167	5 243

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	9 714 655	9 717 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)			778 938	778 938
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2016	2 556	256	10 108 593	10 111 405
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-13 511 857
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				13 511 857
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016				10 111 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)			796 125	796 125
Väljakuulutatud dividendid			-50 000	-50 000
31.12.2017	2 556	256	10 854 718	10 857 530
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-13 450 503
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				13 450 503
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	2 556	256	10 854 718	10 857 530

Emaettevõtte kapital konsolideeritud omakapitali aruandes on 10 644 392 (2016.a. 9 547 565)
vahe 213 137 (2016.a. 563 840) eurot kajastamata kapitaliosaluse kahjum.

Kajastamata kapitaliosaluse kahjum on tütarettevõtte negatiivse omakapitali ulatuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2018

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	08.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elukool osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Elukool konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitada infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistiik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
8. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	08.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 529 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 111 827
Kokku	10 641 580
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 641 580
Kokku	10 641 580

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	132000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janno Rokk	36905302710		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee