

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Vedru St 8 OÜ

registrikood: 11096026

tänavanimi: Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372630 3700

e-posti aadress: property@capmill.eu

veebilehe aadress:

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 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Vedru St 8 OÜ on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõtte. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks aruandeaastal oli kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Ettevõttele kuulub Vedru 8 Tallinn asuval kinnistul paiknev büroo-laohoone ning Vedru 6 asuval kinnistul paiknev laohoone, mis on mõlemad tervikuna välja renditud ühele rentnikule.

Vedru St 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 344,1 tuhat eurot (2016. aastal 335,8 tuhat eurot) ning kasum 628,4 tuhat eurot (2016. aastal 906,3 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2017 ületavad käibevara kahekordselt. Ettevõttel ei ole raskusi pangalaenu teenindamisega ja muude lühiajaliste kohustiste täitmisega, selleks on ettevõttel vaba rahavoog üürituludest.

2018. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Puhasrentaablus (%)	182,61	269,89
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,48	0,29
Võlakordaja	39,58	42,95
ROA (%)	6,86	10,55
ROE (%)	11,36	18,48

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2017	2016
Müügitulu	344 116	335 806
Puhaskasum	628 399	906 321
Käibevara	67 351	119 139
Lühiajalised kohustised	139 288	405 618
Kohustised kokku	3 623 310	3 691 140
Varad kokku	9 154 709	8 594 140
Omakapital kokku	5 531 399	4 903 000

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	62 659	116 605	
Nõuded ja ettemaksed	4 692	2 534	2
Kokku käibevarad	67 351	119 139	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 787 358	4 438 288	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 300 000	4 036 713	4
Kokku põhivarad	9 087 358	8 475 001	
Kokku varad	9 154 709	8 594 140	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	126 624	126 624	5
Võlad ja ettemaksed	12 664	278 994	6
Kokku lühiajalised kohustised	139 288	405 618	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 158 898	3 285 522	5
Võlad ja ettemaksed	325 124	0	
Kokku pikaajalised kohustised	3 484 022	3 285 522	
Kokku kohustised	3 623 310	3 691 140	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	7
Ülekurss	3 084 219	3 084 219	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 815 963	909 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 399	906 321	
Kokku omakapital	5 531 399	4 903 000	
Kokku kohustised ja omakapital	9 154 709	8 594 140	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	344 116	335 806	8
Muud äritulud	224 978	546 443	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 948	-11 662	9
Mitmesugused tegevuskulud	-35 872	-35 040	10
Ärikasum (kahjum)	520 274	835 547	
Intressikulud	-111 636	-112 309	12
Muud finantstulud ja -kulud	219 761	183 083	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	628 399	906 321	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 399	906 321	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vedru st 8 OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Vigade korrigeerimine

Aruandeperioodil ilmnes viga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kajastamisel seisuga 31.12.2016. Viga on olulise mõjuga ja seetõttu on viga tagasiulatavalt korrigeeritud. Aruandeperioodi andmeid on parandatud nii, nagu viga poleks kunagi tehtud. Eelmise perioodi võrdlusandmeid on korrigeeritud vea mõju võrra järgmiselt:

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringud	3 490 270	546 443	4 036 713
Muud äritulud	0	546 443	546 443
Ärikasum (kahjum)	289 104	546 443	835 547
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	359 878	546 443	906 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	359 878	546 443	906 321

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid)
- (d) teise ettevõtte omakapitali instrument (näiteks investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuete kaasnep intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tuletisinstrumentid

Vedru st 8 OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja bilansipäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele bilansikuupäeval.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja muid kasumieraldisi. Alates 1. jaanuarist 2015.a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. Osaühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 118	1 118	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 118	1 118	0	
Muud nõuded	4 789 478	2 120	4 787 358	3
Laenunõuded	3 887 616	2 000	3 885 616	
Intressinõuded	901 742	0	901 742	
Viitlaekumised	120	120	0	
Ettemaksed	1 454	1 454	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 454	1 454	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 792 050	4 692	4 787 358	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 126	1 126	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 126	1 126	0	
Muud nõuded	4 438 298	10	4 438 288	3
Laenunõuded	3 750 616	0	3 750 616	
Intressinõuded	687 672	0	687 672	
Viitlaekumised	10	10	0	
Ettemaksed	1 398	1 398	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 398	1 398	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 440 822	2 534	4 438 288	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	3 887 616	2 000	3 885 616				
Laen seotud osapoolle	1 044 500	0	1 044 500	4%	EUR	31.03.2021	2
Laen emaettevõttele	2 841 116	0	2 841 116	6%	EUR	20.03.2023	14
Laen seotud osapoolle	2 000	2 000	0		EUR	Tasutud 2018	
Intressinõuded	901 742	0	901 742				
Viitlaekumised	120	120	0				
Pangakonto intressid	6	6	0				
Laekumata kindlustushüvitis	114	114	0				
Kokku muud nõuded	4 789 478	2 120	4 787 358				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	3 750 616	0	3 750 616				
Laen seotud osapoolle	909 500	0	909 500	4%	EUR	31.03.2021	2
Laen emaettevõttele	2 841 116	0	2 841 116	6%	EUR	20.03.2018	14
Intressinõuded	687 672	0	687 672				
Laen seotud osapoolle	33 268	0	33 268				
Laen emaettevõttele	654 404	0	654 404				
Viitlaekumised	10	10	0				
Pangakonto intressid	10	10	0				
Kokku muud nõuded	4 438 298	10	4 438 288				

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	3 490 270
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	546 443
31.12.2016	4 036 713
Ostud ja parendused	38 309
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	224 978
31.12.2017	4 300 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	331 332	322 985
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 948	-11 662

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 8), haldamiskulud kasumiaruandes real "Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu" (lisa 9).

31. detsember 2017 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leitud, et vara õiglase väärtus ületas vara bilansilist väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu ja turu diskontomäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 920 356	126 624	1 793 732	0	EURIBOR + 2%	EUR	21.03.2021	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	31.03.2023	14
Pikaajalised laenud kokku	3 285 522	126 624	3 158 898	0				
Laenukohustised kokku	3 285 522	126 624	3 158 898	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 046 980	126 624	1 920 356	0	EURIBOR + 2%	EUR	21.03.2021	
Laen seotud osapoolelt	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	20.03.2018	14
Pikaajalised laenud kokku	3 412 146	126 624	3 285 522	0				
Laenukohustised kokku	3 412 146	126 624	3 285 522	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	4 300 000	4 036 713
Kokku	4 300 000	4 036 713

Laen seotud isikult on väljastatud tagatiseta.

Ettevõtte on andnud juriidilise isiku garantii Rävala St 5 OÜ-le summas 9,4 miljonit eurot. Nimetatud laenu tagatiseks on panditud laopinnad aadressil Vedru 6 Tallinn.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	348	348	0
Maksuvõlad	6	6	0
Muud võlad	326 139	1 015	325 124
Intressivõlad	326 139	1 015	325 124
Tuletisinstrument	11 295	11 295	0
Kokku võlad ja ettemaksed	337 788	12 664	325 124

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	4 845	4 845	0
Muud võlad	257 169	257 169	0
Intressivõlad	257 169	257 169	0
Tuletisinstrument	16 980	16 980	0
Kokku võlad ja ettemaksed	278 994	278 994	0

Intressivõlad seisuga 31.12.2017 summas 326 139 eurot koosnevad intressivõlast seotud isikule summas 325 124 eurot (lisa 14) ja pangalaenu tekkepõhisest intressist summas 1015 eurot. Intressivõlad seisuga 31.12.2016 olid vastavalt seotud isiku laenu intress 255 918 eurot ja pangalaenu intressid 1 251 eurot.

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap.

Swap leping jõustus ajaga 21.09.2016 ja tähtajaga 22.03.2021 on sõlmitud summale 2 070 750 eurot ning sellega vahetatakse 6-kuu Euroboril baseeruvad intressimaksed fikseeritud intressimääraga 0,175% intressimaksede vastu.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Vedru St 8 OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 2 444 362 eurot. Juhul, kui brutodividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 488 872 eurot. Netodividendidena saaks välja maksta 1 955 490 eurot.

Seisuga 31.12.2016 oli jaotamata kasum 1 815 963 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel oleks kaasnenud tulumaksu kulu 363 193 eurot, Netodividendidena oleks olnud võimalik välja maksta 1 452 770 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	344 116	335 806	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	344 116	335 806	
Kokku müügitulu	344 116	335 806	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	331 332	322 985	4
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	12 784	12 821	
Kokku müügitulu	344 116	335 806	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Haldus- ja hoolduskulud	-3 413	-2 280	
Valveteenused	0	104	
Kindlustus ja maamaks	-9 535	-9 486	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 948	-11 662	4

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Juhtimisteenused	-32 758	-32 046
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-2 895	-2 895
Muud	-219	-99
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-35 872	-35 040

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Vedru St 8 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-34 236	-40 152	
Seotud isiku laenu intressid	-69 206	-69 396	14
Intressikulu tuletisinstrumentidelt	-8 194	-2 761	
Kokku intressikulud	-111 636	-112 309	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressitulud seotud isikute laenudelt	214 070	201 644	14
Muud intressitulud	6	10	
Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus	5 685	-14 266	
Laenulepingu muutmise tasu	0	-4 305	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	219 761	183 083	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ingroup Dutch B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3 668 354	0	3 495 520	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 119 004	1 690 290	942 769	1 621 084

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	135 000	4%	EUR	31.03.2021
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	2 000	0	EUR	2018

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	865 000	4%	EUR	31.03.2021

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 848	35 721

Vedru St 8 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Rohkem infot väljastatud laenude tingimustest leiab lisast 3, aruandeaasta intressitulu on toodud lisas 13.

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 5, aruandeaasta intressikulu on toodud lisas 12, laenudelt arvestatud intressikohustus lisas 6.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	13.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vedru St 8 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Vedru St 8 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Vedru St 8 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele 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, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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.

/allkirjastatud digitaalselt/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp
Vandeauditori number 662

16. juuli 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	16.07.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	16.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 815 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 399
Kokku	2 444 362
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 444 362
Kokku	2 444 362

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	344116	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5245665
Telefon	+372630 3700
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu