

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Valdmae 5 RE OÜ

registrikood: 12867951

tänava/talu nimi, Ehitajate tee 114a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13517

e-posti aadress: info@advisory.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

- Ettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvara asukohaga Valdmae tn 5, Tănassilma küla, Saku vald, välja rentimine.
- Valdmae 5 RE OÜ-l on pikaajaline rendileping ärihoone rendile andmiseks.

Tulud, kulud ja kasum

- 2017 aastal moodustas Valdmae 5 RE OÜ müügitulu 571 tuhat eurot.
- Müügitulust 100% moodustas renditulu.
- Perioodi puhaskasumiks kujunes 230 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2017
Müügitulu (eur)	381 216	571 370
Ärikasumi määr	35,24%	40,33%
Puhaskasum (eur)	134 331	230 436
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,34	1,01
ROA	1,91%	3,17%
ROE	98,17%	62,74%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumimäär (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku * 100

Finantsriskide juhtimine

- Ettevõtte tegevusest tulenevalt on mitmeid finantsriske, sealhulgas krediidirisk ja intressimäärade muutustest tulenev risk. Ettevõtte juhtkond püüab minimeerida potentsiaalseid kahjulikke finantsriske, mis tulenevad Ettevõtte tegevusest.
- Peamiseks potentsiaalseks likviidsusriski allikaks on raha. Ettevõtte partneriteks monetaarsetes tehingutes on peamiselt kohalikud pangad, kellel on adekvaatne krediidi ajalugu.
- Ettevõtte tegeleb ettenägelikult likviidsusriski maandamisega säilitades piisavad krediidivahendeid, et tasuda kohustusi õigeaegselt. Ettevõtte ainoosanik jätkab Ettevõtte finantsilist toetamist. Ettevõtte juhtkond hindab, et Ettevõttel on piisavad rahalised vahendid ja Ettevõtte on likviidne.

Investeeringud

- Finantsperioodil 2016 soetati kinnistu koos tootmis- ja büroohoonega Valdmae tn 5, Tănassilma, Saku vald.
- Hetkel ei ole lähitulevikuks planeeritud olulisi projekte ja arendusi.

Töötasu ja hüvitised, personal

- Ettevõttel puuduvad töötajad. Administreerimisteenus on sisse ostetud allhanke korras.
- Juhatare liikmetele tasu ei makstud. Juhatare liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused bilansipäeva seisuga puuduvad.

Olulised sündmused

- Majandusaasta lõppemise ja aruande koostamise vahelisel perioodil ei ole toimunud olulisi tehinguid ja sündmusi, mis omaksid mõju majandusaasta tulemustele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

- Valdmae 5 RE OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on Ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine kinnisvaraarenduses.

Grigory Polkachev
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	329 060	109 584	
Kokku käibevarad	329 060	109 584	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 929 948	6 929 948	2
Kokku põhivarad	6 929 948	6 929 948	
Kokku varad	7 259 008	7 039 532	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	222 887	217 313	3
Võlad ja ettemaksed	104 185	104 332	4
Kokku lühiajalised kohustised	327 072	321 645	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 217 061	6 439 948	3
Võlad ja ettemaksed	347 608	141 108	4
Kokku pikaajalised kohustised	6 564 669	6 581 056	
Kokku kohustised	6 891 741	6 902 701	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 331	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 436	134 331	
Kokku omakapital	367 267	136 831	
Kokku kohustised ja omakapital	7 259 008	7 039 532	

Allkirjastatud ainult
identifitseerimiseks
vandeaudiitor Ralli Vesberg-Pikk

20.07.2018.

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	571 370	381 216	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 316	-7 145	6
Mitmesugused tegevuskulud	-26 689	-17 020	7
Ärikasum (kahjum)	528 365	357 051	
Intressitulud	22	13	
Intressikulud	-297 951	-211 147	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-11 586	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	230 436	134 331	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 436	134 331	

Allkirjastatud ainult
identifitseerimiseks
vandeaudiitor Raili Vesberg-Pikk

20.07.2018.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes)/ kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel kirjetel "Muud arikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt muude bilansis kajastatavate varadega. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. 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

Valdmae 5 RE OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Alikirjastatud ainult
identifitseerimiseks
vandeaudiitor Rauli Vesberg-Pikk

20.07.2018

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Ostud ja parendused	6 929 948
31.12.2016	6 929 948
31.12.2017	6 929 948

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	571 370	381 216
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 934	7 145

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 489 948	222 887	3 267 061		3-kuu EURIBOR+2,500%	eur	25.04.2019
Pikaajaline laen	2 950 000		2 950 000		7%	eur	29.04.2021
Pikaajalised laenud kokku	6 439 948	222 887	6 217 061				
Laenukohustised kokku	6 439 948	222 887	6 217 061				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 707 261	217 313	3 489 948		3-kuu EURIBOR+2,500%	eur	25.04.2019
Pikaajaline laen	2 950 000		2 950 000		7%	eur	29.04.2021
Pikaajalised laenud kokku	6 657 261	217 313	6 439 948				
Laenukohustised kokku	6 657 261	217 313	6 439 948				

Allkirjastatud ainult
identifitseerimiseks
vandeauditor Raimo Vesberg-Pikk

20.07.2018.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	38	38	
Maksuvõlad	8 919	8 919	
Muud võlad	347 608		347 608
Intressivõlad	347 608		347 608
Saadud ettemaksed	95 228	95 228	
Kokku võlad ja ettemaksed	451 793	104 185	347 608

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	250	250	
Maksuvõlad	8 854	8 854	
Muud võlad	141 108		141 108
Intressivõlad	141 108		141 108
Saadud ettemaksed	95 228	95 228	
Muud saadud ettemaksed	95 228	95 228	
Kokku võlad ja ettemaksed	245 440	104 332	141 108

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	571 370	381 216
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	571 370	381 216
Kokku müügitulu	571 370	381 216
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara välja rentimine ja kättlus	571 370	381 216
Kokku müügitulu	571 370	381 216

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Hoolitus	4 556	4 042
Jooksev remont	9 560	1 636
Välikoristus	2 200	1 467
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 316	7 145

Allkirjastatud ainult
identifitseerimiseks
vandeauditor Raul Vesberg-Pikk

2017.12.18

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Haldusteenus	18 000	12 100
Raamatupidamisteenus	3 120	2 097
Kindlustuskulud	2 717	2 816
Panga teenustasud	34	7
Auditi teenus	1 200	0
Maamaks	1 618	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 689	17 020

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	3 297 608	3 091 108

2016

Emaettevõtja

Infinite Capital OÜ

Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
2 950 000	7%	eur	2021

Allkirjastatud ainult
 identiteetseerimiseks
 vandeaditor Rauli Vesberg-Pikk

20.07.2018.

Aruande allkirjad

Valdmae 5 RE OÜ (registrikood 12867951) 2017.a majandusaasta aruande andmete

õigsust on kinnitanud:

Valdmae 5 RE OÜ (registrikood 12867951) 2017 annual report is approved by:

Allkirjastaja nimi

Name

Allkirjastaja roll

Member of The Board

Kuupäev ja allkiri

Date and signature

Grigory Polkachev

juhatuse liige

17.07.2018



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Valdmae 5 RE OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Olen auditeerinud Valdmae 5 RE OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Minu arvates, välja arvatud minu aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Märkusega arvamuse alus

Valdmae 5 RE OÜ bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering summas 6 929 948 eurot on kajastatud õiglaselt väärtuses, kuid kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta ekspert hinnang puudub.

Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Minu kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt minu aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Ma olen ettevõttest sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja olen täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Ma usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega minu asjaomast vandeaudiitori aruannet.

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

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

Kui ma teen tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, olen kohustatud sellest faktist aru andma. Mul ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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.

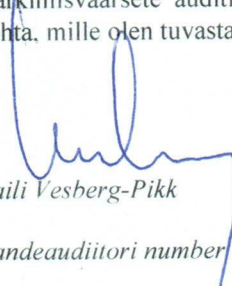
Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Minu eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab minu arvamust. 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.

Kasutan auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitan kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Ma teen ka järgmist:

- teen kindlaks ja hindan raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandan ja teostan auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangin piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks minu 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;
- omandan arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindan kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkond arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teen 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 ma teen järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, olen kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Minu järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindan 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.

Ma vahetan 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 olen tuvastanud auditi käigus.


Raili Vesberg-Pikk

Vandeauditiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald

20.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 436
Kokku	364 767
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	364 767
Kokku	364 767

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	571370	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Infinite Capital OÜ	12722773	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@advisory.ee