

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 18.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Esimene arendus OÜ

registrikood: 14187388

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Esimene Arendus OÜ on asutatud 18.01.2017. Ettevõtte tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201).

Sündmused, tulud, kulud, personal

2017. aastal investeeriti kinnisvarasse ja soetati maad Tallinnas samuti alustati büroohoone projekteerimistöödega.

Majandusaasta lõpetati kasumiga: 18 tuh eur.

Ettevõtte on 2 juriidilisest isikust osanikku. Töötajaid ei ole ning ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel, 2018 aastal, lõpetatakse projekteerimistööd ning alustatakse ehitustöödega.

Peamised finantssuhtarvud:	2017
----------------------------	------

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,39
--------------------------------------	------

Võlakordaja	0,996
-------------	-------

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	18.01.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	213	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	27 584	0	2
Kokku käibevarad	27 797	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 457 000	0	3
Kokku põhivarad	5 457 000	0	
Kokku varad	5 484 797	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	71 050	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	71 050	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 171 700	0	4
Võlad ja ettemaksed	221 487	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 393 187	0	
Kokku kohustised	5 464 237	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 060	0	
Kokku omakapital	20 560	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	5 484 797	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	18.01.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	175	7
Muud äritulud	250 052	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 933	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 631	
Ärikasum (kahjum)	240 663	
Intressikulud	-222 603	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 060	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Esimene Arendus 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).

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, 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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel.

Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap, mis on sõlmitud Euribori kõikumisest tuleneva intressiriski maandamiseks. Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglasel väärtuses. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele aruandekuupäeval. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja 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

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed 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 ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, 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		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	123	123	0	0
Ostjatelt laekumata arved	123	123	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 448	27 448	0	0
Ettemaksed	13	13	0	0
Tulevaste perioodide kulud	13	13	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 584	27 584	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
18.01.2017	0
Ostud ja parendused	5 206 948
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	250 052
31.12.2017	5 457 000

	18.01.2017 - 31.12.2017	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 758	

31. detsember 2017 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse arvutuse, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus ületas vara bilansilist väärtust. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude

meetodil võttes arvesse reaalset kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu ja turu diskontomäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen 1	155 000	0	155 000	0	10%	EUR	2022
Laen 2	2 360 000	0	2 360 000	0	1%	EUR	2022
Laen 3	2 500 000	0	2 500 000	0	10%	EUR	2022
Laen 4	44 200	0	44 200	0	10%	EUR	2022
Laen 5	32 500	0	32 500	0	10%	EUR	2022
Laen 6	80 000	0	80 000	0	10%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	5 171 700	0	5 171 700	0			
Laenukohustised kokku	5 171 700	0	5 171 700	0			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	69 934	69 934	0	0
Muud võlad	222 603	1 116	221 487	0
Intressivõlad	222 603	1 116	221 487	0
Kokku võlad ja ettemaksed	292 537	71 050	221 487	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	18.01.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 oli 18 060 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmise korral kaasneks tulumaksu kulu 3 612 eurot. Netodividendidena on võimalik välja maksta 14 448 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	18.01.2017 - 31.12.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	175
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	175
Kokku müügitulu	175
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara haldamine	175
Kokku müügitulu	175

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	18.01.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	250 052	3
Kokku muud äritulud	250 052	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul ei ole töötajad.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017
	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 394 303

18.01.2017 - 31.12.2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen 1	0	0	155 000	0	10%	EUR	2022
Laen 2	0	0	3 000 000	640 000	1%	EUR	2022
Laen 3	0	0	2 500 000	0	10%	EUR	2022
Laen 4	0	0	1 904 200	1 860 000	10%	EUR	2022
Laen 5	0	0	32 500	0	10%	EUR	2022
Laen 6	0	0	80 000	0	10%	EUR	2022

OÜ-l ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustis seotud osapoollele seisuga 31.12.2017 summas 5 394 303 eurot koosneb laenujäägist summas 5 171 700 eurot ja laenult arvestatud intressidest summas 222 603 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.07.2018

Esimene arendus OÜ (registrikood: 14187388) 18.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL SAMUEL	Juhatuse liige	13.07.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Esimene Arendus OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva Esimene Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusseaduse nõuete ja rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

a) Seisuga 31. detsember 2017 on ettevõtte kajastanud oma bilansis kinnisvarainvesteeringu väärtuses 5,5 miljonit eurot, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte on kajastanud kasumiaruandes 250 tuhat eurot kasumit kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest. Meil ei olnud praktiliste auditiprotseduuride käigus võimalik saada piisavalt usaldusväärset tõendusmaterjali hindamiseks kinnisvara õiglase väärtuse muutust ning selle võimalikku mõju ettevõtte varadele ja kasumile 2017. aastal.

b) Vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele peavad pikaajalised finantsvarad ja -finantskohustused olema arvele võetud saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtuses, kasutades diskonteerimiseks turuintressimäära. Ettevõtte on 31.12.2017 seisuga laenukohustis, mida ei kajastatud maksmisele kuuluva summa nüüdisväärtuses. Seetõttu on ettevõtte kohustised 408 tuhande euro võrra ülehinnatud ning kasum 408 tuhande euro võrra alahinnatud.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkustega kokkuvõtte alus“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu a) võimalikud mõjud ja asjaolu b) mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Esimene Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

17. juuli 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Esimene arendus OÜ (registrikood: 14187388) 18.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	17.07.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	17.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 060
Kokku	18 060
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 060
Kokku	18 060

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	175	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tetradom Investments OÜ	12770973	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Future Capital Investments B.V.		Holland	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	property@capmill.eu