

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: TeeKey Invest osaühing

registrikood: 12422143

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6303700

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 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 6 Muud nõuded	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Intressitulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Teekey Invest OÜ omandas Kalevi 2 OÜ osakud. Osalus moodustas 100 %. Tütarettevõtte tegevus on suunatud kinnisvara investeeringutele. Aruandeperioodil kontsern koosnes emaettevõttest - Rofile Investments ning tütarettevõttest - Teekey Invest OÜ ja tütarettevõttest Kalevi 2 OÜ. Konsolideeritud aruannet koostab emafirma Rofile Investments. Juhatus liikmetele tasusid ei makstud. 16.02.2018 on sõlmitud Kalevi 2 OÜ ja Teekey Invest OÜ vahel ühinemisleping, millega on algatatud ühinemisprotsess kahe nimetatud ettevõtte vahel. Ühinemise tulemusena ühendatakse Kalevi 2 OÜ varad ja kohustused TeeKey Invest OÜ bilanssi. Tulevikuplaanid soetada üks kuni kaks kinnisvaraobjekti andmaks neid rendile.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Puhasrentaablus	-	-
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6.97	2.06
Võlakordaja	94%	97%
ROA	2.5%	2.3%
ROE	55%	50%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/ koguvamad * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Müügitulu	0	0
Puhaskasum	52 350	48 285
Käibevara	91 459	87 432
Lühiajalised kohustused	13 123	42 389
Kohustused kokku	2 013 123	2 042 389
Varad kokku	2 132 661	2 109 577
Omakapital kokku	95 618	95 618

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	19 057	4
Nõuded ja ettemaksed	91 459	87 428
Kokku käibevarad	110 516	87 432
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 120 084	1 120 084
Nõuded ja ettemaksed	902 061	902 061
Kokku põhivarad	2 022 145	2 022 145
Kokku varad	2 132 661	2 109 577
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	13 123	42 389
Kokku lühiajalised kohustised	13 123	42 389
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 000 000	2 000 000
Kokku pikaajalised kohustised	2 000 000	2 000 000
Kokku kohustised	2 013 123	2 042 389
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 688	16 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 350	48 285
Kokku omakapital	119 538	67 188
Kokku kohustised ja omakapital	2 132 661	2 109 577

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Muud äritulud	500	0
Mitmesugused tegevuskulud	-101	-1 091
Ärikasum (kahjum)	399	-1 091
Intressitulud	91 461	91 710
Intressikulud	-39 510	-42 334
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 350	48 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 350	48 285

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TeeKey Invest 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).

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondib osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Aruandeperioodil kontsern koosnes emaettevõttest - Rofile Investments ning tütarettevõttest-TeeKey Invest OÜ ja tütarettevõttest Kalevi 2 OÜ. Konsolideeritud aruannet koostab emafirma Rofile Investments, TeeKey Invest OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet vastavalt Raamatupidamise seaduse par.29 .

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis eieksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks tütarettevõtte, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool nimetatud isikud omavad kontrolli või olulist mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	19 057	4

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	993 520	91 459	902 061
Laenunõuded	902 061		902 061
Intressinõuded	91 459	91 459	
Kokku nõuded ja ettemaksed	993 520	91 459	902 061

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	989 489	87 428	902 061
Laenunõuded	902 061		902 061
Intressinõuded	87 428	87 428	
Kokku nõuded ja ettemaksed	989 489	87 428	902 061

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 120 084	1 120 084
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 120 084	1 120 084

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
12429470	Kalevi 2 OÜ	Eesti	kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Kalevi 2 OÜ	1 120 084	1 120 084
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 120 084	1 120 084

Bilansis tütaretevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuses

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	902 061		902 061	10 %	EUR	15.12.2019
Intressinõuded	91 459	91 459				
Kokku muud nõuded	993 520	91 459	902 061			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	902 061		902 061	10 %	EUR	15.12.2019
Intressinõuded	87 428	87 428				
Kokku muud nõuded	989 489	87 428	902 061			

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 000 000			2 000 000	6m EURIBOR + 2.2 %	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 000 000			2 000 000			
Laenukohustised kokku	2 000 000			2 000 000			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 000 000			2 000 000	6m EURIBOR + 2.2 %	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 000 000			2 000 000			
Laenukohustised kokku	2 000 000			2 000 000			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	13 123	13 123
Intressivõlad	13 067	13 067
Muud viitvõlad	56	56
Kokku võlad ja ettemaksed	13 123	13 123

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud võlad	42 389	42 389
Intressivõlad	42 333	42 333
Muud viitvõlad	56	56
Kokku võlad ja ettemaksed	42 389	42 389

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	-101	-1 091
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-101	-1 091

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-39 510	-42 334
Kokku intressikulud	-39 510	-42 334

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	91 461	91 710
Kokku intressitulud	91 461	91 710

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 013 068			2 042 333
Tütarettevõtjad		993 520	989 489	

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

16.02.2018 on sõlmitud Kalevi 2 OÜ ja tema emaettevõtte TeeKey Invest OÜ vahel ühinemisleping, millega on algatatud ühinemisprotsess kahe nimetatud ettevõtte vahel. Ühinemise tulemusena ühendatakse Kalevi 2 OÜ varad ja kohustused TeeKey Invest OÜ bilanssi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2018

TeeKey Invest osaühing (registrikood: 12422143) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADISLAV VIRŠITŠ	Juhatuse liige	09.08.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	52 350
Kokku	117 038
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	52 350
Kokku	52 350

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rofile Holdings Ltd		Küpros	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu