

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** OÜ Skywood

**registrikood:** 11437556

**tänava/talu nimi,** C. R. Jakobsoni tn 18-16

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51005

**telefon:** +372 7337640

**faks:** +372 7337650

**e-posti aadress:** kaido@lasita.com

**veebilehe aadress:** www.lasita.com

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Raha                               | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 9  |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad   | 10 |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud | 10 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad             | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                | 12 |
| Lisa 10 Müügitulu                         | 13 |
| Lisa 11 Muud äritulud                     | 13 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud         | 13 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                  | 13 |
| Aruande allkirjad                         | 15 |
| Vandeauditiitori aruanne                  | 16 |

## Tegevusaruanne

OÜ Skywood on valdusettevõte. 2017. aasta valmis ettevõtte puhkemaja Soomes, mida hakati välja üürima.

Suhtarvud

| Näitaja                   | Arvestusmetoodika     | 2017 | 2016 |
|---------------------------|-----------------------|------|------|
| Omakapitali tulukus (ROE) | Puhaskasum/omakapital | 0,02 | 0,17 |
| Varade tulukus (ROA)      | Puhaskasum/varad      | 0,03 | 0,17 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 3 081 821        | 4 828 998        | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 736 135          | 468 028          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 589 864          | 129 907          | 3       |
| Varud                                        | 168 610          | 0                |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 576 430</b> | <b>5 426 933</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 964 044          | 781 384          | 5       |
| Finantsinvesteeringud                        | 700 000          | 700 000          | 6       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 439 548          | 217 047          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 210 425        | 295 000          | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 374 692          | 454 317          | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 688 709</b> | <b>2 447 748</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 265 139</b> | <b>7 874 681</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 203 701          | 14 090           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>203 701</b>   | <b>14 090</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>203 701</b>   | <b>14 090</b>    |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 7 858 035        | 2 007 986        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 200 847          | 5 850 049        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>8 061 438</b> | <b>7 860 591</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 265 139</b> | <b>7 874 681</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 67 227         | 34 179           | 10      |
| Muud äritulud                               | 0              | 5 986 000        | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 232         | -4 443           |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -72 153        | -76 454          | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -21 493        | -10 098          | 8       |
| Muud ärikulud                               | -732           | -439             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-35 383</b> | <b>5 928 745</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 182 660        | 0                |         |
| Intressitulud                               | 17 202         | 4 613            |         |
| Intressikulud                               | -15            | 0                |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 36 383         | 0                |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>200 847</b> | <b>5 933 358</b> |         |
| Tulumaks                                    | 0              | -100 000         |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>200 847</b> | <b>5 833 358</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Skywood raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne, koostatud vastavalt Eesti finantsaruandlus standardile (EFS) ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduses toodud skeemi 1 järgi.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2017. aastal muutusid arvestuspõhimõtted, investering sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

| Lisarea nimetus                            | 31.12.2016 | Muutus  | 31.12.2016 |
|--------------------------------------------|------------|---------|------------|
| Investeering sidus- ja tütarettevõtjatesse | 130 621    | 650 763 | 781 384    |

#### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

#### Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati. Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

#### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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.

#### Raha

Rahalähenditena kajastatakse rahavoogude 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, kuni 3-kuulise tähtajaga deposiidid ning intressiturufondi osakud.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

#### Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes.

Juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvaraobjektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja.

Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Renditud varasid amortiseeritakse rendiperioodi jooksul kuni garanteeritud jääkväärtuseni.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Immateriaalsete varade puhul on tegemist ainult kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Piiratud elueaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooniperioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislises hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat ning amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) 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 maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantskulud".

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurst on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõude õiguse tekkimisele.

#### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 20/80. 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.

Välismaa tütarettevõtete kasum kuulub maksustamisele vastava asukohamaa seadustele ja tulumaksukulu on kajastatud kasumiaruandes.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Pangakontod       | 3 081 821        | 4 828 998        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>3 081 821</b> | <b>4 828 998</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 14 893           | 14 893                           | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 14 893           | 14 893                           | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 504              | 504                              | 0                   | 13      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 9 760            | 9 760                            | 0                   | 4       |
| Muud nõuded                        | 952 193          | 512 645                          | 439 548             |         |
| Laenunõuded                        | 952 193          | 512 645                          | 439 548             |         |
| Ettemaksed                         | 52 062           | 52 062                           | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 52 062           | 52 062                           | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 029 412</b> | <b>589 864</b>                   | <b>439 548</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 117            | 117                              | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 117            | 117                              | 0                   |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 831          | 4 831                            | 0                   | 4       |
| Muud nõuded                        | 257 191        | 40 144                           | 217 047             |         |
| Laenunõuded                        | 257 191        | 40 144                           | 217 047             |         |
| Ettemaksed                         | 84 815         | 84 815                           | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 84 815         | 84 815                           | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>346 954</b> | <b>129 907</b>                   | <b>217 047</b>      |         |

Laenud on antud tähtajaga kuni 2023 ning intressiga 0,5% kuni 12%.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017   |            | 31.12.2016   |           |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|-----------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 9 760        | 541        | 4 831        | 0         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 64         | 0            | 34        |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 106        | 0            | 56        |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0            | 260        | 0            | 0         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>9 760</b> | <b>971</b> | <b>4 831</b> | <b>90</b> |

Täiendav informatsioon lisas 3.

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017 |                        |            |                        |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala         | Osalise määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                        | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
| 11422678                                                     | Saaremaa Pank OÜ       | Eesti      | Majutusteenus          | 32               | 32         |
| 11496435                                                     | AS Lasita Maja         | Eesti      | Puidust aiamajade müük | 10               | 10         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2016 | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2017 |
| Saaremaa Pank OÜ                                               | 127 821    | 0                                      | 127 821    |
| Lasita Maja AS                                                 | 653 564    | 182 660                                | 836 224    |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 781 385    | 182 660                                | 964 045    |

Aruandes on kajastatud Lasita Maja AS sidusettevõttena, kuna Skywood OÜ esindaja on Lasita Maja AS tegevjuhtkonnas ning ettevõtete juhtkonnad osaliselt kattuvad, mistõttu on Skywood OÜ-l Lasita Maja AS-i üle oluline mõju.

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                   |                 | Kokku          |
|-------------------|-----------------|----------------|
|                   | Aktsiad ja osad |                |
| Soetamine         | 700 000         | 700 000        |
| <b>31.12.2016</b> | <b>700 000</b>  | <b>700 000</b> |
|                   |                 |                |
|                   |                 | Kokku          |
|                   | Aktsiad ja osad |                |
| <b>31.12.2016</b> | 700 000         | 700 000        |
| <b>31.12.2017</b> | <b>700 000</b>  | <b>700 000</b> |

Pikaajalise investeeringu alla kuuluvad NPM Investments VII BV aktsiad.

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |           |
|------------------------|---------|----------|-----------|
|                        |         |          | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised |           |
| <b>31.12.2015</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 295 000 | 0        | 295 000   |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0        | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 295 000 | 0        | 295 000   |
|                        |         |          |           |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2016</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 295 000 | 0        | 295 000   |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0        | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 295 000 | 0        | 295 000   |
|                        |         |          |           |
| Ostud ja parendused    | 652 115 | 267 775  | 919 890   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -4 465   | -4 465    |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2017</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 947 115 | 267 775  | 1 214 890 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -4 465   | -4 465    |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 947 115 | 263 310  | 1 210 425 |

|                                                 | 2017   | 2016  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 16 002 | 0     |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 8 232  | 4 443 |

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     | Maa     | Ehitised | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed | Kokku    |
|---------------------|---------|----------|-------------------------|-----------------------|------------|------------------------------------------|----------|
|                     |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2015</b>   |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus      | 0       | 113 124  | 77 917                  | 77 917                | 0          | 0                                        | 191 041  |
| Akumuleeritud kulum | 0       | 0        | 0                       | 0                     | 0          | 0                                        | 0        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0       | 113 124  | 77 917                  | 77 917                | 0          | 0                                        | 191 041  |
|                     |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Ostud ja parendused | 95 000  | 0        | 46 177                  | 46 177                | 132 197    | 132 197                                  | 273 374  |
| Amortisatsioonikulu | 0       | 0        | -10 098                 | -10 098               | 0          | 0                                        | -10 098  |
|                     |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2016</b>   |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus      | 95 000  | 113 124  | 124 094                 | 124 094               | 132 197    | 132 197                                  | 464 415  |
| Akumuleeritud kulum | 0       | 0        | -10 098                 | -10 098               | 0          | 0                                        | -10 098  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 95 000  | 113 124  | 113 996                 | 113 996               | 132 197    | 132 197                                  | 454 317  |
|                     |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Ostud ja parendused | 0       | 0        | 43 589                  | 43 589                | 0          | 0                                        | 43 589   |
| Amortisatsioonikulu | 0       | 0        | -17 029                 | -17 029               | 0          | 0                                        | -17 029  |
| Ümberliigitamised   | -95 000 | 0        | 0                       | 0                     | -11 185    | -11 185                                  | -106 185 |
|                     |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| <b>31.12.2017</b>   |         |          |                         |                       |            |                                          |          |
| Soetusmaksumus      | 0       | 113 124  | 167 683                 | 167 683               | 121 012    | 121 012                                  | 401 819  |
| Akumuleeritud kulum | 0       | 0        | -27 127                 | -27 127               | 0          | 0                                        | -27 127  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0       | 113 124  | 140 556                 | 140 556               | 121 012    | 121 012                                  | 374 692  |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 202 730        | 202 730        |
| Maksuvõlad                       | 971            | 971            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>203 701</b> | <b>203 701</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 14 000         | 14 000         |
| Maksuvõlad                       | 90             | 90             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>14 090</b>  | <b>14 090</b>  |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 62 475        | 34 179        |
| Soome                                       | 4 752         | 0             |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>67 227</b> | <b>34 179</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>67 227</b> | <b>34 179</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Rent                                        | 6 552         | 4 350         |
| Muu                                         | 60 675        | 29 829        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>67 227</b> | <b>34 179</b> |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                            | 2017     | 2016             |
|----------------------------|----------|------------------|
| Muud                       | 0        | 5 986 000        |
| <b>Kokku muud äritulud</b> | <b>0</b> | <b>5 986 000</b> |

2016. aastal müüdi 50% AS-i Lasita Maja aktsiatest.

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017          | 2016          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>1 851</b>  | <b>0</b>      |
| Elektrienergia                         | 1 851         | 0             |
| Mitmesugused bürookulud                | 4 828         | 1 922         |
| Lähetuskulud                           | 29 849        | 23 800        |
| Koolituskulud                          | 0             | 4 339         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 539         | 298           |
| Muud                                   | 34 086        | 46 095        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>72 153</b> | <b>76 454</b> |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Nõuded     |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 87 348     | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 52 062     | 60 488     |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2017    |        | 2016  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|-------|--------|
|                                                                                                                                  | Ostud   | Müügid | Ostud | Müügid |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 769 314 | 57 047 | 1 706 | 29 529 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 8 400   | 3 600  | 7 200 | 3 600  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

**OÜ Skywood (registrikood: 11437556) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAIDO MAISVEE      | Juhatuse liige     | 10.08.2018           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Skywood osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Skywood raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Skywood finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti), 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 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 auditiprotseduure 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 infote 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Remo Kuldkepp

Vandeauditori number 662

10. august 2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Skywood (registrikood: 11437556) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| STAN NAHKOR        | Vandeaudiitor      | 10.08.2018           |
| REMO KULDKEPP      | Vandeaudiitor      | 10.08.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 858 035        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 200 847          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 058 882</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 100 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 958 882        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 058 882</b> |

Maksta välja dividende netosummas 100 000.-€

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 858 035        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 200 847          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 058 882</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 100 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 7 958 882        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 058 882</b> |

Maksta välja dividende netosummas 100 000.-€.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Valdusfirmade tegevus                                | 64201      | 51225           | 76.20%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 16002           | 23.80%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                   | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Kaido Maisvee  | 36411042733                               | Tartu linn, Tartu<br>maakond, Eesti | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu             |
|-------------------|------------------|
| Telefon           | +372 7337640     |
| Faks              | +372 7337650     |
| E-posti aadress   | kaido@lasita.com |
| Veebilehe aadress | www.lasita.com   |