

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing CellLand

registrikood: 11090756

tänavanimi: Pallasti tn

maja ja korteri number: 16-28

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11416

e-posti aadress: mallastanel@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte jätkab majandustegevust ning plaanis on jätkata ettevõttele kuuluva kinnisvara võõrandamist. Järgmisel majandusaastal täiendavaid suuremahulisi investeeringuid ette ei ole nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 970	1 781	2
Nõuded ja ettemaksed	3 291	66 465	3
Kokku käibevara	5 261	68 246	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 000 000	1 550 000	5
Kokku põhivara	12 000 000	1 550 000	
Kokku varad	12 005 261	1 618 246	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 604 013	6
Võlad ja ettemaksed	312 596	840	7
Kokku lühiajalised kohustused	312 596	1 604 853	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 221 691	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 221 691	0	
Kokku kohustused	3 534 287	1 604 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 577	583	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 457 581	9 994	
Kokku omakapital	8 470 974	13 393	
Kokku kohustused ja omakapital	12 005 261	1 618 246	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Muud äritulud	10 470 000	10 000	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 648	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 576	-6	10
Muud ärikulud	-1 676 687	0	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	8 766 089	9 994	
Muud finantstulud ja -kulud	-308 508	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 457 581	9 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 457 581	9 994	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 766 089	9 994	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 780 000	0	5
Muud korrigeerimised	72 335	0	
Kokku korrigeerimised	-8 707 665	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-63 173	-59 143	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 247	-50 511	7
Kokku rahavood äritegevusest	-1 502	-99 660	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 221 691	37 180	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 220 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 691	37 180	
Kokku rahavood	189	-62 480	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 781	64 261	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	189	-62 480	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 970	1 781	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 560	256	583	3 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 994	9 994
31.12.2014	2 560	256	10 577	13 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)			8 457 581	8 457 581
31.12.2015	2 560	256	8 468 158	8 470 974

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

CellLand OÜ 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUROdes ning hõlmab perioodi 01.01.2015 kuni 31.12.2015.a.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglasel väärtuses.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusmaksumus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte tegeleb kinnistu realiseerimisega ning seoses sellega muudetakse kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtete, milleks on alates 01.01.2015 ja edasi õiglase väärtuse meetod.

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna eesmärgil saada tulu vara väljarentimisest või tema väärtuse kasvust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	1 736	1 736
Arvelduskonto	234	45
Kokku raha	1 970	1 781

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 291	3 291
Ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 291	3 291
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 038	2 038
Ettemaksed	64 427	64 427
Tulevaste perioodide kulud	64 427	64 427
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 465	66 465

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	3 291	2 038
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 291	2 038

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 550 000	1 550 000
Jääkmaksumus	1 550 000	1 550 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 550 000	1 550 000
Jääkmaksumus	1 550 000	1 550 000
Ümberklassifitseerimised	-1 550 000	-1 550 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 550 000	1 550 000
Akumuleeritud kulum	-1 550 000	-1 550 000
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 550 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 450 000
31.12.2015	12 000 000

Seisuga 31.12.2015 on juhatus hinnanud kinnisvarainvesteeringu ümber väärtusele 12 000 000 eurot. Antud väärtus tugineb kohtutäituri poolt määratud hinnale käimasoleva täitemenetluse käigus (aastal 2018) ning samuti tuginedes kinnistu omadustele (maavarad, kasutusotstarve, võimalikud tulevikus saadavad rahavood). Osaniku Crendol OÜ esindaja arvamuse alusel on antud kinnistu väärtus suurem eelpool mainitud väärtusest.

Antud kinnistu on seatud tagatiseks olemasolevale laenukohustusele seotud osapoole Petramark OÜ. Vaata palun lisa 6.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Petramark OÜ	3 212 306		3 212 306		11%	EUR	19.02.2018
Crendol OÜ	9 385		9 385		4%	EUR	19.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 221 691		3 221 691				
Laenukohustused kokku	3 221 691		3 221 691				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Beljaeff OÜ	1 530 000	1 530 000					18.01.2015
CentBid OÜ	74 013	74 013					18.01.2015
Lühiajalised laenud kokku	1 604 013	1 604 013					
Laenukohustused kokku	1 604 013	1 604 013					

Petramark OÜ laen on tagatud hüpoteegiga kinnistule Uusnova ning hüpoteegi väärtuseks on 3,5 miljonit eurot. Bilansipäevajärgselt on alustatud täitemenetlust antud kinnistu osas laenukohustuse täitmiseks. Palun vaata lisa 13.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 088	4 088
Muud võlad	308 508	308 508
Intressivõlad	308 508	308 508
Kokku võlad ja ettemaksed	312 596	312 596

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	840	840
Kokku võlad ja ettemaksed	840	840

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2
Võimalik maksimaalne väljamaksta dividendide summa on 7 056 798 eurot ja tulumaksu summa oleks 1 411 359 eurot.		

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 450 000	0	5
Muud	20 000	10 000	
Kokku muud äritulud	10 470 000	10 000	

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 136	0
Notaritasud	378	0
Audiitori teenus	800	0
Pangateenus	36	6
raamatupidamine	1 226	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 576	6

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Juhatuse liikme tasu ei ole makstud.

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 676 687	0
Kokku muud ärikulud	1 676 687	0

Seotud endistele omanikele tasutud kohustustega.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 530 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 530 200	74 013

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 221 691	3 220 000
2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 180	3 220 000

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

15.02.2017 on jõustanud kohtuotsus, mille alusel on muutunud sissenõutavaks laenukohustus Petramark OÜ ees koos viiviste ja intressidega. 2017 aasta teisel poolel on alustatud täitemenetlust antud otsuse elluviimiseks mille käigus kuuluvad realiseerimisele hüpoteegiga koormatud kinnistu. Veiko Kulla hindab, et kinnistute väärtus katab kõik olemasolevad kohustused ning seoses sellega ei näe tegevuse jätkuvuse osas riski. Ettevõtte on kaks juhatuse liiget ning kaks osanikku ja käesoleva seisuga teine juhatuse liige Margus Võõrman on vaidlustanud täitemenetluse osas kohtutäituri tegevuse osaliselt ning antud asjaolu põhjustab ettevõttele tegevuse jätkuvuse riski bilansipäevajärgselt kuna takistab kinnistu realiseerimist ning kohustuste täitmist ning seoses antud asjaoluga igapäevaselt muutub kohustuse summa võlausaldaja ees suuremaks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.09.2018

Osaühing CellLand (registrikood: 11090756) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KULLA	Juhatuse liige	05.09.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing CellLand osanikele

Meid telliti auditeerima Osaühing CellLand raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaaspekte. See raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolude tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks auditiarvamusele.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Vastavalt kehtivale Eesti Heale raamatupidamistavale tuleb aruannete koostamisel lähtuda jätkuvuse printsiibist, mis eeldab, et raamatupidamiskohuslane on jätkuvalt tegutsenud ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Juhul kui raamatupidamistavade eeltoodud ei ole koostatud lähtudes jätkuvuse printsiibist, tuleb aruannetes avalikustada rakendatud arvestusprintsiip.

Tuginedes läbiviidud auditi protseduuridele esineb oluline ebakindlus seoses tegevuse jätkuvusega tuginedes bilansipäevajärgsetele sündmustele. Auditi käigus meie poolt läbiviidud auditi protseduuride käigus ei õnnestunud meil saada piisavat kindlustunnet ning piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et hinnata erinevate tehingute ja algatatud täitemenetluse mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele ning võimalikule maksejõuetusele. Lisas 10 on välja toodud asjaolud, kust ilmneb, et juhatuse suutmatust koos ühiselt tegutseda ettevõtte juhtimises põhjustab ebakindlust tegevuse jätkuvuse osas. Lisaks ei ole üks juhatuse liige, Margus Võõrman, osalenud auditeerimise protsessis ning ei ole samuti kinnitanud esitiskirja ega ka majandusaasta aruannet. Seega ei ole me suutnud auditi käigus hankida piisavalt asjakohast tõendusmaterjali selle kohta, et finantsaruannete koostamisel tegevuse jätkuvuse põhimõtte rakendamine juhtkonna poolt on olnud põhjendatud.

Juhime tähelepanu asjaolule, et bilansipäevajärgselt on ettevõttel lasuv laenukohustus muutunud sissenõutavaks ning antud laenukohustuse nõude suurus koos viivistega on kinnitatud Riigikohtu lahendiga aastal 2017. Laenuandja on alustanud täitemenetlust ettevõtte omandis oleva kinnistu realiseerimiseks laenuvõlgnevuse katteks. Käesoleva seisuga ei ole antud täitemenetluse tulemus teada ning puudub võimalus hinnata ettevõtte võimet jätkata tegevust.

Vastavalt kehtivale Eesti Heale raamatupidamistavale tuleb kinnisvarainvesteeringute osas teostada õiglase väärtuse kajastamise korral hindamine, tuginedes kas turuväärtusele, parimale võimalikule kasutusmeetodile või mõnele muule meetodile, mis oleks usaldusväärne mõistliku ajakulu ja pingutusega (vaata palun lisa 5). Juhatuse on oma otsuses tuginenud eelkõige täitemenetluse käigus määratud hinnale, mis on toimunud bilansipäevajärgselt. Tuginedes kehtivale Eesti Heale raamatupidamistavale ei saa lugeda antud meetodit õiglase väärtuse meetodiks kuna antud hind ei kujuta endast turuhinda aruandeaasta kuupäeva seisuga. Meie ei ole suutnud hankida muud usaldusväärset tõendusmaterjali antud kinnisvarainvesteeringu usaldusväärse õiglases väärtuses hindamise teostamise jaoks seisuga 31.12.2015. Seega ei ole me suutnud auditi käigus hankida piisavalt asjakohast tõendusmaterjali selle kohta, kas kinnisvarainvesteeringute osas õiglases väärtuses kajastamise põhimõtte ning läbiviidud hindamistulemus ning kasutatud meetodid ning nende rakendamine juhtkonna poolt on olnud põhjendatud ja kooskõlas kehtiva raamatupidamistavaga.

Arvamuse avaldamisest loobumine

Lõigus „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks auditiarvamusele. Seega ei avalda me arvamust kaasatud Osaühing CellLand raamatupidamise aastaaruande kohta.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Pärnu mnt 21, Tallinn

05.09.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing CellLand (registrikood: 11090756) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	05.09.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 457 581
Kokku	8 468 158
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 468 158
Kokku	8 468 158

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsavarumine	02201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mallastanel@gmail.com