

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Fenice RB

registrikood: 12017247

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 33
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 5057767

e-posti aadress: veljo@kuusk.net

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus ja bilansipäevajärgsed sündmused	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Fenice RB OÜ asutati 2010. aasta lõpus. Fenice RB OÜ tegevuseks on koondada investoreid ja hoida enda käes enamust osaühingust San Miguel, kelle tegevust krediteeritakse allutatud laenudega.

Fenice RB OÜ omab 60% osalust osaühingus San Miguel, mis on tema tütaretevõtte. Fenice RB omandas osaluse tütres alates 15.04.2013. Käesolev aastaaruanne on konsolideeritud aruanne.

Konsolideerimisgruppi 2018. aasta müügitulu oli 28 560 eurot.

2018. aastal oli konsolideeritud kasum 106 408 eurot.

2018. aastal alustati San Miguel OÜ kinnisvarainvesteeringu poole kinnistu osas elukeskkonna detailplaneeringu algatamisprotsessiga ning sõlmiti võlaõiguslik müügileping planeeritud elukeskkonna krundiosa müügiks.

2019 on plaanis viia lõpuni detaiplaneering elukeskkonna osas ja alustada esimese ärihoone ehitust.

Juhatusetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	135 756	3 039	
Nõuded ja ettemaksed	122 567	54 390	2
Kokku käibevarad	258 323	57 429	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 100 000	7 906 794	4
Immateriaalsed põhivarad	4 000	0	5
Kokku põhivarad	8 104 000	7 906 794	
Kokku varad	8 362 323	7 964 223	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	524 000	568 247	6
Võlad ja ettemaksed	459 284	21 485	7
Kokku lühiajalised kohustised	983 284	589 732	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	110 236	181 056	6
Võlad ja ettemaksed	21 939	52 979	7
Kokku pikaajalised kohustised	132 175	234 035	
Kokku kohustised	1 115 459	823 767	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	1 466 341	1 466 341	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 399 290	3 095 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 869	303 615	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 931 000	4 868 131	
Vähemusesalus	2 315 864	2 272 325	
Kokku omakapital	7 246 864	7 140 456	
Kokku kohustised ja omakapital	8 362 323	7 964 223	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	28 560	27 060	
Muud äritulud	193 206	590 794	9
Mitmesugused tegevuskulud	-46 250	-39 827	10
Muud ärikulud	-425	-560	
Ärikasum (kahjum)	175 091	577 467	
Intressitulud	5 120	3 322	
Intressikulud	-73 803	-73 226	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	106 408	507 563	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	106 408	507 563	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	62 869	303 615	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	43 539	203 949	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	175 091	577 467
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-193 206	-590 794
Kokku korrigeerimised	-193 206	-590 794
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-70 206	-2 521
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	454 376	-2 593
Kokku rahavood äritegevusest	366 055	-18 441
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 000	0
Antud laenud	-7 015	-55 850
Antud laenude tagasimaksed	14 165	9 083
Laekunud intressid	0	284
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 150	-46 483
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	53 200	246 535
Saadud laenude tagasimaksed	-168 266	-135 300
Makstud intressid	-121 422	-45 225
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-236 488	66 010
Kokku rahavood	132 717	1 086
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 039	1 953
Raha ja raha ekvivalentide muutus	132 717	1 086
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	135 756	3 039

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	2 500	1 466 341	3 095 675	2 068 375	6 632 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)			303 615	203 950	507 565
31.12.2017	2 500	1 466 341	3 399 290	2 272 325	7 140 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)			62 869	43 539	106 408
31.12.2018	2 500	1 466 341	3 462 159	2 315 864	7 246 864

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fenice RB OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS for SME) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja Rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Fenice RB OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtte kohta on toodud lisa 2.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustised, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 1.01.2014 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	74 000	74 000
Ostjatelt laekumata arved	74 000	74 000
Muud nõuded	48 567	48 567
Laenunõuded	40 400	40 400
Intressinõuded	8 167	8 167
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 567	122 567
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud nõuded	50 597	50 597
Laenunõuded	47 550	47 550
Intressinõuded	3 047	3 047
Muud nõuded	3 793	3 793
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 390	54 390

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12324601	San Miguel OÜ	Eesti	Kinnisvara käitlus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
San Miguel OÜ	1 500	1 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 500	1 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	7 316 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	590 794
31.12.2017	7 906 794
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	193 206
31.12.2018	8 100 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 000	16 500

Konsolideerimisgrupp omab Tallinnas, Peterburi tee 19/21 // Väike – Paala 1a kinnistut suurusga 25 853 m².

31.12.2018 baseerub kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus sõltumatu kinnisvarahindaja eksperthinnangul. 31.12.2017 rakendas juhtkond sama vara õiglase väärtuse määramiseks rahavoogude meetodit.

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
Ostud ja parendused	4 000	4 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 000	4 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	4 000	4 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen LHV pangalt	500 000	500 000			9%	EUR	19.04.2019
Laen osanikult	22 000	22 000			10%	EUR	31.12.2019
Laen osanikult	2 000	2 000			10%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	524 000	524 000					
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	30 236		30 236		10%	EUR	15.04.2020
Laen osanikult	40 000		40 000		10%	EUR	15.04.2020
Laen osanikult	20 000		20 000		10%	EUR	31.12.2021
Laen osanikult	20 000		20 000		10%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	110 236		110 236				
Laenukohustised kokku	634 236	524 000	110 236				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen LHV pangalt	500 000	500 000			9%	EUR	19.04.2018
Laen osanikult	2 000	2 000			10%	EUR	31.12.2018
Laen osanikult	24 000	24 000			10%	EUR	31.12.2018
Laen osanikult	11 570	11 570			10%	EUR	31.12.2018
Laen osanikult	30 444	30 444			10%	EUR	28.02.2018
Laen jur.isikult	233	233			10%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	568 247	568 247					
Pikaajalised laenud							
Laen osanikult	30 236		30 236		10%	EUR	15.04.2020
Laen osanikult	56 200		56 200		10%	EUR	15.04.2020
Laen jur.isikult	48 310		48 310		10%	EUR	31.12.2020
Laen osanikult	46 310		46 310		10%	EUR	31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	181 056		181 056				
Laenukohustised kokku	749 303	568 247	181 056				

LHV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 390 000 eur lisa 4 toodud kinnisvarale.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	14 642	14 642	
Maksuvõlad	72 803	72 803	
Muud võlad	23 778	1 839	21 939
Intressivõlad	22 278	339	21 939
Muud viitvõlad	1 500	1 500	
Saadud ettemaksed	370 000	370 000	
Muud saadud ettemaksed	370 000	370 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	481 223	459 284	21 939

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 280	2 280	
Maksuvõlad	789	789	
Muud võlad	71 395	18 416	52 979
Intressivõlad	69 895	16 916	52 979
Muud viitvõlad	1 500	1 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	74 464	21 485	52 979

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 769 727	2 719 433
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	692 432	679 858
Muud reservid	1 466 341	1 466 341
Kokku tingimuslikud kohustised	4 928 500	4 865 632

Ettevõtte on kohustus tagastada muudes reservide olev laen summas 1 466 341 euri peale teiste kohustuste täitmist.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	193 206	590 794
Kokku muud äritulud	193 206	590 794

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	5 756	4 956
Riiklikud ja kohalikud maksud	974	835
Juriidilised kulud	17 002	4 916
Pangateenused	80	3 065
Maamaksukulu	18 175	18 175
Projekteerimis- ja arenduskulud	4 263	6 345
Muud	0	1 535
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 250	39 827

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	73 803	73 226
Kokku intressikulud	73 803	73 226

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 567		50 597	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		153 697		316 381

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
eraisik		1 400	400	400	10%	EUR	31.12.2018
jur.isik	7 014	12 764	1 500	1 733	10%	EUR	31.12.2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
jur.isik			22 800	34 370	10%	EUR	
jur.isik			9 500	41 944	10%	EUR	
jur.isik				16 200	10%	EUR	
jur.isik			9 500	37 809	10%	EUR	
jur. isik			9 500	35 810	10%	EUR	

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
eraisik	1 400				10%	EUR	31.12.2018
jur.isik	54 450	9 083	16 533	16 300	10%	EUR	31.12.2018
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
jur. isik			30 000	119 000	10%	EUR	15.04.2020

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

Laenudelt arvestatud intressid 2017. aastal olid summas 37 899 eur ja 2018. aastal olid summas 28180 eur.

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 454	57
Nõuded ja ettemaksed	48 058	49 197
Kokku käibevarad	50 512	49 254
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 500	1 500
Nõuded ja ettemaksed	60 214	106 760
Kokku põhivarad	61 714	108 260
Kokku varad	112 226	157 514
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	24 000	32 444
Võlad ja ettemaksed	4 639	41 013
Kokku lühiajalised kohustised	28 639	73 457
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	70 236	86 436
Võlad ja ettemaksed	20 986	2 816
Kokku pikaajalised kohustised	91 222	89 252
Kokku kohustised	119 861	162 709
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 695	-5 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 440	-2 309
Kokku omakapital	-7 635	-5 195
Kokku kohustised ja omakapital	112 226	157 514

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused tegevuskulud	-2 036	-2 016
Kokku äriksam (-kahjum)	-2 036	-2 016
Intressitulud	12 147	12 944
Intressikulud	-12 551	-13 237
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 440	-2 309
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 440	-2 309

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 036	-2 016
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 152	-360
Kokku rahavood äritegevusest	-884	-2 376
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-9 500	-72 350
Antud laenude tagasimaksed	23 971	113 770
Laekunud intressid	45 361	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	59 832	41 420
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 500	26 300
Saadud laenude tagasimaksed	-34 143	-65 300
Makstud intressid	-31 908	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-56 551	-39 000
Kokku rahavood	2 397	44
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	57	13
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 397	44
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 454	57

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	-5 386	-2 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 309	-2 309
31.12.2017	2 500	-7 695	-5 195
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			3 408 487
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017			3 401 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 440	-2 440
31.12.2018	2 500	-10 135	-7 635
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			3 473 795
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018			3 464 660

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus ja bilansipäevajärgsed sündmused

Lühiajalised kohustused ületavad käibevara ja see võib kujutada ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Ettevõtte puudub regulaarne rahavoog ning samuti puuduvad likviidsed varad, mille arvelt tasuda lühiajalisi kohustisi. Ettevõtte tegevuse jätkuvus sõltub olulisel määral lühiajaliste kohustiste maksetähtaegade pikendamisest või uute laenude saamisest. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on täiendava finantseerimise saamine väga tõenäoline.

2019. aastal jätkatakse lisa 3 kajastatud kinnisvaraobjekti arendustöödega. Kinnisvaraobjektilt plaanitakse rahavoogusid 2019. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2019

OÜ Fenice RB (registrikood: 12017247) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELJO KUUSK	Juhatuse liige	15.03.2019
Resolutsioon:	Kinnitada!	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fenice RB osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Fenice RB ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte omakapitali koosseisus on kajastatud "muud reservid" summas 1 466 341 eur. Me ei saanud auditi käigus piisavaid tõendusmaterjale otsustamiseks, kas antud summa tuleks kajastada omakapitali koosseisus või kohustisena.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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.

Asjaolu rõhutamine - Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu sellele, et grupi konsolideeritud kohustised on suuremad kui käibevara. Nimetatud asjaolu kujutab endast ohtu grupi võimele jätkuvalt tegutseda. Grupi juhtkond on kirjeldanud oma tegevusi, mis peaksid tagama grupi jätkuva tegutsemise, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 18. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 märkimisväärsed kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

15.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Fenice RB (registrikood: 12017247) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	15.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 399 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 869
Kokku	3 462 159
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 462 159
Kokku	3 462 159

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vakning OÜ	12849539	Eesti	834 EUR (Lihtomand)
Osaühing Brodal Holding	11280416	Eesti	832 EUR (Lihtomand)
Investments Holding OÜ	12175992	Eesti	834 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5057767
E-posti aadress	veljo@kuusk.net