

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Academy Holding OÜ

registrikood: 12148593

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Negatiivne käibekapital	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Academy Holding OÜ (edaspidi Ettevõte) peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara rent. Ettevõtte omab hoonestusõigust kinnistule Tallinnas, Marsi 2/Tondi 55.

Aruandeaastal Ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse liikemetele tasusid ei arvestatud ega ei makstud.

2019. aastal jätkab Ettevõtte oma majandustegevust kinnisvara rendile andjana.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad:	2017	2018
Müügitulu	328 899	342 564
Puhaskasum (-kahjum)	133 883	252 494
Käibevara	85 037	122 238
Varad kokku	3 995 037	4 122 238
Lühiajalised kohustused	137 159	2 041 002
Omakapital kokku	1 126 717	1 379 211
Puhaskasumi marginaal %	40,71	77,79
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,62	0,06
Maksevõime kordaja	0,62	0,06
Varade tootlus %	3,36	6,22
Omakapitali tootlus %	12,63	20,15

Suhtarvude ja näitajate valemid

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 663	30 476	
Nõuded ja ettemaksed	80 575	54 561	2
Kokku käibevarad	122 238	85 037	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 000 000	3 910 000	4
Kokku põhivarad	4 000 000	3 910 000	
Kokku varad	4 122 238	3 995 037	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 034 253	129 103	5
Võlad ja ettemaksed	6 749	8 056	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 041 002	137 159	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	686 725	2 730 291	5
Võlad ja ettemaksed	15 300	870	6
Kokku pikaajalised kohustised	702 025	2 731 161	
Kokku kohustised	2 743 027	2 868 320	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 124 217	990 334	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	252 494	133 883	
Kokku omakapital	1 379 211	1 126 717	
Kokku kohustised ja omakapital	4 122 238	3 995 037	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	342 564	328 899	9
Muud äritulud	90 000	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-53 955	-56 846	11
Mitmesugused tegevuskulud	-43 051	-46 080	12
Ärikasum (kahjum)	335 558	225 973	
Intressikulud	-83 072	-88 845	
Muud finantstulud ja -kulud	8	-3 245	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	252 494	133 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	252 494	133 883	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Academy Holding OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Academy Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Finantskohustised

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Ettevõtte osanikud on:

Baltic Holdings LTD 40%

Okey Holders OÜ 30%

Pallasti Real Estate Investments LTD 20%

Taratata OÜ 10%

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5 122	5 122	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 122	5 122	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	172	172	0	0	3
Ettemaksed	204	204	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	204	204	0	0	
Muud nõuded	75 077	75 077	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 575	80 575	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 289	4 289	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 289	4 289	0	0	
Ettemaksed	200	200	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	200	200	0	0	
Muud nõuded	50 072	50 072	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 561	54 561	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	172	0	0	103
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	172	0	0	103

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 910 000
31.12.2017	3 910 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	90 000
31.12.2018	4 000 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	305 232	291 252
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-53 955	-56 846

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Ettevõttele kuuluv hoonestusõigus kinnistule Tallinnas, Tondi tn.55/Marsi tn 2, millel asub ärihoone.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud sõltumatu ettevõttevälisest eksperdi hinnangut ning kasutatud on turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoo meetodit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 034 253	2 034 253	0	0	3k Euribor+2,25%	EUR	08.2019	
Seotud osapooled	686 725	0	686 725	0	5%	EUR	12.2020	13
Pikaajalised laenud kokku	2 720 978	2 034 253	686 725	0				
Laenukohustised kokku	2 720 978	2 034 253	686 725	0				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 163 356	129 103	2 034 253	0	3k Euribor+2,25%	EUR	08.2019	
Seotud osapooled	696 038	0	696 038	0	5%	EUR	12.2019	13
Pikaajalised laenud kokku	2 859 394	129 103	2 730 291	0				
Laenukohustised kokku	2 859 394	129 103	2 730 291	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	4 000 000	3 910 000
Kokku	4 000 000	3 910 000

31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga on Ettevõtte pangalaenu tagamiseks seadnud hüpoteegi kinnistule Tallinnas, Tondi tn 55/Marsi tn.2 ning sõlminud õiguste pandilepingu.

Hüpoteek on seatud summas 3 515 141 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 859	5 859	0	0	
Muud võlad	16 190	890	15 300	0	
Intressivõlad	16 190	890	15 300	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 049	6 749	15 300	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 007	7 007	0	0	
Maksuvõlad	103	103	0	0	3
Muud võlad	1 816	946	870	0	
Intressivõlad	1 816	946	870	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 926	8 056	870	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 101 369	899 374
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	275 342	224 843
Kokku tingimuslikud kohustised	1 376 711	1 124 217

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4
31.12.2018 ja 31.12.2017 seisuga on Ettevõtte 4 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtus on 1 000 eurot, 750 eurot, 500 eurot ja 250 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	342 564	328 899
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	342 564	328 899
Kokku müügitulu	342 564	328 899
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	305 232	291 252
Kinnisvara haldus ja hooldusteenused	37 332	37 647
Kokku müügitulu	342 564	328 899

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	90 000	0	4
Kokku muud äritulud	90 000	0	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	-33 485	-34 875
Elektrienergia	-12 530	-11 743
Soojusenergia	-20 955	-23 132
Remondikulud	-1 800	-8 400
Hoone haldus-hooldus kulud	-18 670	-13 571
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-53 955	-56 846

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-8 951	-1 421
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 399	-4 399
Konsultatsioonikulud	0	-8 670
Varahaldusteenus	-18 678	-20 790
Muud	-11 023	-10 800
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-43 051	-46 080

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	702 026	696 908

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Olulise osalusega juriidilisest isikust oma	9 312	5%	EUR	12.2020

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	403 962	5%	EUR	12.2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	29 700	30 910

31.12.2018 seisuga sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenukohustust 686 725 eurot (31.12.2017: 696 038 eurot) ja intressivõlga 15 300 eurot (31.12.2017: 870 eurot).

Aruandeaasta intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt moodustas 35 118 eurot (2017: 42 741 eurot).

Seotud osapooltelt on saadud laenud eurodes, intressimääraga 5% ning tingimusega, et nende tagasimaksmine ei hakka 12 kuu jooksul peale bilansipäeva.

Lisa 14 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2018 ületavad lühiajalised kohustised käibevara 1 918 764 eurot. Antud asjaolu on tingitud pangalaenu tähtaja saabumisest august 2019. Juhtkonna hinnangul see ettevõtte tegevusele mõju ei avalda, sest pangalaenu tähtaega pikendatakse või laen refinantseeritakse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2019

Academy Holding OÜ (registrikood: 12148593) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	30.05.2019
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Academy Holding OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Academy Holding OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

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

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

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Academy Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

30. mai 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Academy Holding OÜ (registrikood: 12148593) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	30.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 124 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	252 494
Kokku	1 376 711
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 376 711
Kokku	1 376 711

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	342564	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Taratata OÜ	12160890	Eesti	250 EUR (Lihtomand)
PALLASTI REAL ESTATE INVESTMENTS LTD		Malta	500 EUR (Lihtomand)
Okey Holders OÜ	12010245	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
Baltic Holdings Limited		Malta	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee