

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Age Vara

registrikood: 10902502

tänava nimi ja maja nr., Pärnu mnt 160E

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 5050179, +372 5045082, +372 6518325

e-posti aadress: reimometskyll@hotmail.ee

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	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Age Vara OÜ põhitegevus on kinnisvara ost-müük, arendamine ja haldamine.

Aruandeaastal realiseeris ettevõtte varasematel majandusaastatel ettevalmistatud büroohoone arendusprojekti, aadressiga Hallivanamehe 4, Tallinn. Ühtlasi müüs ettevõtte viimase korterimandi enda kortermaja arendusprojektist aadressil Ravi 13, Tallinn.

Age Vara OÜ sidusettevõtte Saku Korteriid OÜ alustas kortermajade ehitust ja korterite müüki Saku alevikus, Uusmäe elukvartalis. Age Vara OÜ suunas enda vabast kapitalist olulise osa nimetatud projekti omafinantseerimiseks.

Uue majandusaastal on ettevõtte valmis soetama hea arenduspotentsiaaliga elu- või ärimaid Tallinnas ja selle lähikümbruses, et realiseerida tõusval kinnisvaraturul enda pikaajalist kogemust ja teenindada suurenevat nõudlust.

Aruandeaastal Age Vara OÜ-l töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Arendustegevuse ettevalmistamisega kaasnenud tööd osteti sisse tööettevõtu- ja teenuskorras.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	186 633	275 209	2
Nõuded ja ettemaksed	3 936	31 656	3
Varud	0	1 272 812	4
Kokku käibevara	190 569	1 579 677	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 023	1 023	
Nõuded ja ettemaksed	334 800	238 838	3
Kinnisvarainvesteeringud	95 867	95 867	7
Kokku põhivara	431 690	335 728	
Kokku varad	622 259	1 915 405	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 256 908	8
Võlad ja ettemaksed	188	228 086	9
Kokku lühiajalised kohustused	188	1 484 994	
Kokku kohustused	188	1 484 994	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	427 599	541 298	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 216	-113 699	
Kokku omakapital	622 071	430 411	
Kokku kohustused ja omakapital	622 259	1 915 405	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	201 983	0	11
Muud äritulud	313 854	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-289 978	-8 440	
Kokku ärikasum (-kahjum)	225 859	-8 440	
Muud finantstulud ja -kulud	-34 643	-105 259	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	191 216	-113 699	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 216	-113 699	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	225 859	-8 440	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 035	-26 539	
Varude muutus	614 889	-192 991	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-112 711	96 571	
Kokku rahavood äritegevusest	710 002	-131 399	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-119 537	-240	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-119 537	-240	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-562 159	-28 760	
Makstud intressid	-116 882	-23 419	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-679 041	-52 179	
Kokku rahavood	-88 576	-183 818	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	275 209	459 027	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-88 576	-183 818	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	186 633	275 209	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	541 298	544 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-113 699	-113 699
31.12.2013	2 556	256	427 599	430 411
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	191 216	191 216
Muutused muudest omanike sisse maksetest	444			444
31.12.2014	3 000	256	618 815	622 071

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 618 815€ (31.12.2013 seisuga 427 599€). Maksimaalne tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 154 704€ (31.12.2013 seisuga 113 666€), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 464 111€ (31.12.2013 seisuga 313 933€).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Age Vara 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kasumiaruande koostamisel kasutab ettevõtte skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt.

Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omandused on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne kontrolli.

Sidusettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varudena on kajastatud kinnistud, mida ehitatakse müügiks.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest,

ehituskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte

hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei

kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis

algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega

otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused),

ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- sidusettevõtte;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist .kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	186 633	275 209

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23	23	0	
Muud nõuded	338 713	3 913	334 800	
Laenunõuded	334 800	0	334 800	
Intressinõuded	3 913	3 913		
Kokku nõuded ja ettemaksed	338 736	3 936	334 800	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 058	18 058	0	0
Muud nõuded	238 838	0	238 838	0
Laenunõuded	215 263	0	215 263	0
Viitlaekumised	23 575	0	23 575	0
Ettemaksed	13 598	13 598	0	0
Tulevaste perioodide kulud	13 598	13 598	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 494	31 656	238 838	

Lisa 4 Varud (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ehitatud kinnisvara	0	1 272 812
Kokku varud	0	1 272 812

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	23	0	18 058	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23		18 058	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11331740	Saku Korteriid OÜ	Eesti	kinnisvara	40	40

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 067 837	1 067 837
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 067 837	1 067 837
Ümberklassifitseerimised	-971 970	-971 970
31.12.2013		
Soetusmaksumus	95 867	95 867
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	95 867	95 867
31.12.2014		
Soetusmaksumus	95 867	95 867
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	95 867	95 867

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisikute ja firmade laenud	0	0				
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	0	0				
Laenukohustused kokku	0	0				
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisikute- ja firmade laenud	562 159	562 159			4-5%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	562 159	562 159				
Lühiajalised võlakirjad						
Pangalaen	694 749	694 749			5,66%	EUR
Lühiajalised võlakirjad kokku	694 749	694 749				
Laenukohustused kokku	1 256 908	1 256 908				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa		1 067 737
Ehitised		107 851
Kokku		1 175 588

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	188	188		
Kokku võlad ja ettemaksed	188	188		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	112 901	112 901	0	0
Muud võlad	115 185	115 185	0	0
Muud viitvõlad	115 185	115 185	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	228 086	228 086	0	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 000	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	201 983	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	201 983	0
Kokku müügitulu	201 983	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	201 983	0
Kokku müügitulu	201 983	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	334 800		238 838	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	694 749

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 956	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2015

Osaühing Age Vara (registrikood: 10902502) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIMO METSKÜLL	Juhatuse liige	07.07.2015
TOOMAS SOO	Juhatuse liige	08.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	427 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	191 216
Kokku	618 815

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	201983	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518325
Mobiiltelefon	+372 5045082
Mobiiltelefon	+372 5050179
E-posti aadress	reimometskyll@hotmail.ee