

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Järvevana Kinnisvara

registrikood: 10952859

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 6238636

faks: +372 6238637

e-posti aadress: aire@raldon.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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Üldhalduskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Üldinfo

Järvevana Kinnisvara OÜ põhitegevusala on Kinnisvaraarendus

Töötajaid oli 2013.a. Järvevana Kinnisvaras 1

Järvevana Kinnisvara OÜ juhatuse liikmed on üheliikmelised.

2013.a. juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

OÜ Järvevana Kinnisvara olulisemad finantssuhtarvud:

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	3 704	2 615
Nõuded ja ettemaksed	486 843	440 402
Kokku käibevara	490 547	443 017
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	993 506	991 296
Kokku põhivara	993 506	991 296
Kokku varad	1 484 053	1 434 313
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	380 933	356 324
Kokku lühiajalised kohustused	380 933	356 324
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 075 850	1 072 735
Kokku pikaajalised kohustused	1 075 850	1 072 735
Kokku kohustused	1 456 783	1 429 059
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 698	2 583 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 016	-2 581 216
Kokku omakapital	27 270	5 254
Kokku kohustused ja omakapital	1 484 053	1 434 313

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	35 523	156 693
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-34 937	-138 403
Brutokasum (-kahjum)	586	18 290
Üldhalduskulud	-7 699	-11 555
Muud ärikulud	0	-2 650 288
Ärikasum (kahjum)	-7 113	-2 643 553
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	29 129	62 337
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 016	-2 581 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 016	-2 581 216

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-7 113	-2 643 553
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	2 650 288
Kokku korrigeerimised	0	2 650 288
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 312	-67 345
Varude muutus	0	71 868
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	24 609	54 327
Laekunud intressid	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	184	65 590
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-2 210	-52 775
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 210	-52 775
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 115	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-12 922
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 115	-12 922
Kokku rahavood	1 089	-107
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 615	2 722
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 089	-107
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 704	2 615

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	2 583 914	2 586 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 581 216	-2 581 216
31.12.2012	2 556	2 698	5 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)		22 016	22 016
31.12.2013	2 556	24 714	27 270

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Järvevana Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava 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, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina 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-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on eurodes kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses (vaata arvestuspõhimõtet G)

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja –kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod	3 704	2 615
Kokku raha	3 704	2 615

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	16 234	13 079
Kokku nõuded ostjate vastu	16 234	13 079

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	40		150	
Üksikisiku tulumaks		35		35
Sotsiaalmaks		55		55
Töötuskindlustusmaksed		2		2
Ettemaksukonto jääk			291	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	40	92	441	92

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	993 506		993 506	
Intressinõuded	470 569	470 569		
Kokku muud nõuded	1 464 075	470 569	993 506	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	991 296		991 296	
Intressinõuded	427 033	427 033		
Kokku muud nõuded	1 418 329	427 033	991 296	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Juriidilised isikud	1 075 850		1 075 850	
Pikaajalised laenud kokku	1 075 850		1 075 850	
Laenukohustused kokku	1 075 850		1 075 850	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
juriidilised isikud	1 072 735		1 072 735	
Pikaajalised laenud kokku	1 072 735		1 072 735	
Laenukohustused kokku	1 072 735		1 072 735	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	20 430	12 327
Kokku võlad tarnijatele	20 430	12 327

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad töövõtjatele	1 179	936
Kokku võlad töövõtjatele	1 179	936

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 523	156 693
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 523	156 693
Kokku müügitulu	35 523	156 693
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rentimine	23 127	52 095
Kommunaalteenuste müük	12 396	104 598
Kinnisvara müük	0	0
Kokku müügitulu	35 523	156 693

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 751	113 598
Energia	27 186	24 805
Elektrienergia	27 186	24 805
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	34 937	138 403

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	7 699	11 555
Kokku üldhalduskulud	7 699	11 555

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	2 190	2 190
Sotsiaalmaksud	754	754
Kokku tööjõukulud	2 944	2 944
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		1 023 507		1 023 507
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	602 571	21 490	602 571	21 490

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2014

OÜ Järvevana Kinnisvara (registrikood: 10952859) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI TUSOV	Juhatuse liige	26.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 016
Kokku	24 714

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35523	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Raldon	10864245	Pärnu mnt 139, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6238636
Faks	+372 6238637
E-posti aadress	aire@raldon.ee