

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kvintett Kinnisvara OÜ

registrikood: 11204214

tänavatalu nimi: Riia tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

e-posti aadress: Kalev.Kase@avaare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Muud äritulud	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

2017. aastal alustati Paju 2, Tartu 16-korruselise ärihoone projekteerimisega.

Arhitektuurikonkursi võitsid Allianss Arhitektid OÜ, kellega sõlmiti leping arhitektuurse osa projekteerimiseks.

Kogu hoone projekteerimine on kavas lõpetada 2018 aasta suvel.

2018. aastal alustatakse ettevalmistusi hoone ehitamiseks.

Kvintett Kinnisvara OÜ juhatus on 2-liikmeline, töötasu juhatuse liikmetele makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 662	978	
Nõuded ja ettemaksed	17 040	7	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 040	7	
Kokku varud	355 110	270 764	
Lõpetamata toodang	355 110	270 764	
Kokku käibevarad	374 812	271 749	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 700 000	944 310	2
Kokku põhivarad	1 700 000	944 310	
Kokku varad	2 074 812	1 216 059	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	322 772	178 000	3
Võlad ja ettemaksed	5 748	2 250	
Võlad tarnijatele	4 729	41	
Muud võlad	1 019	2 209	
Kokku lühiajalised kohustised	328 520	180 250	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	415 070	438 874	3
Kokku pikaajalised kohustised	415 070	438 874	
Kokku kohustised	743 590	619 124	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600 000	600 000	4
Ülekurss	15 117	15 117	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-18 182	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	734 287	-18 182	
Kokku omakapital	1 331 222	596 935	
Kokku kohustised ja omakapital	2 074 812	1 216 059	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	0	450	
Muud äritulud	755 690	0	5
Mitmesugused tegevuskulud	-1 135	-508	
Muud ärikulud	-491	0	
Ärikasum (kahjum)	754 064	-58	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-19 779	-18 124	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	734 287	-18 182	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	734 287	-18 182	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvintett Kinnisvara 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja Rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Varud

Lõpetamata toodanguna kajastatakse projekteerimisega seotud kulusid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud maa, mida kajastatakse õiglases väärtuses ning mida ei amortiseerita.

Finantskohustised

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 kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

OÜ Kvintett Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	944 310
31.12.2016	944 310
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	755 690
31.12.2017	1 700 000

Seisuga 31.12.2017 on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maa vastavalt 1P Kinnisvara Tartu OÜ koostatud eksperthinnangule 30.03.2018, millest lähtuvalt maa turuväärtus bilansipäeva seisuga on 1 700 000 eurot.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	737 842	322 772		415 070	3%	EUR	2018-2027
Pikaajalised laenud kokku	737 842	322 772		415 070			
Laenukohustised kokku	737 842	322 772		415 070			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	178 000	178 000					
Lühiajalised laenud kokku	178 000	178 000					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	438 874	0	438 874	0			
Pikaajalised laenud kokku	438 874	0	438 874	0			
Laenukohustised kokku	616 874	178 000	438 874	0			

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	600 000	600 000
Osade arv (tk)	3	4
Osanikud: Vallikraavi Kinnisvara AS 300 000 EUR Liivu Kapital OÜ 30 396 EUR Ehitustrust AS 269 604 EUR		

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	755 690	0
Kokku muud äritulud	755 690	0

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Kvintett Kinnisvara OÜ palgal ei ole ühtegi töötajat, kogu vajaminev tööjõukulu ostetakse sisse teenusena.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	738 861	619 083

2017	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Juriidiline isik	410 000

2016	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Juriidiline isik	178 000

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	450

Seotud osapooltele arvestati 2017.a intresse 19 779 € (2016.a 14 992 €).

Juhtkonnale ei ole aruandeperioodil arvestatud ega välja makstud töötasusid ega muid olulisi soodustusi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2018

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	10.04.2018
KALEV KASE	Juhatuse liige	11.04.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-18 182
Aruandeaasta kasum (kahjum)	734 287
Kokku	716 105
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	716 105
Kokku	716 105

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10051688	Eesti	300000 EUR (Lihtomand)
Liivu Kapital OÜ	11537022	Eesti	30396 EUR (Lihtomand)
AS Ehitustrust	12310585	Eesti	269604 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	Kalev.Kase@avaare.ee