

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Kvintett Kinnisvara OÜ

registrikood: 11204214

tänavatalu nimi, Ringtee 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

e-posti aadress: asm@asminvest.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustused	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Muud ärikulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

OÜ Kvintett Kinnisvara põhitegevuseks 2013. aastal oli jätkuvalt võimaluste otsimine ehitustegevuse alustamiseks lähtuvalt 2006. aastal korraldatud arhitektuurikonkurssi tulemustest kinnistule aadressiga Paju tn. 2.

Põhjaliku analüüsi tulemusel ning peale mitmeid läbirääkimisi võimalike investoritega ei pidanud OÜ Kvintett Kinnisvara võimalikuks 2013. aastal ehitustegevust alustada.

Olemasolevat kinnistut hooldati heaperemehelikult, töö projekti parendamiseks ja klientide leidmiseks toimus aastaringelt.

2014. aastal jätkatakse varem alustatud tegevustega, et sobival hetkel ehitusega alustada.

OÜ Kvintett Kinnisvara juhatuse koosseis koosneb kolmest liikmest.

2013. aastal ei olnud OÜ-l Kvintett Kinnisvara palgal ühtegi töötajat. Teenused osteti sisse ning juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud.

Verni Loodmaa

Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	119	770	
Varud	270 764	270 764	
Kokku käibevara	270 883	271 534	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	944 310	1 054 880	2
Kokku põhivara	944 310	1 054 880	
Kokku varad	1 215 193	1 326 414	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	131 559	115 243	4
Kokku lühiajalised kohustused	131 559	115 243	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	434 120	434 120	3
Kokku pikaajalised kohustused	434 120	434 120	
Kokku kohustused	565 679	549 363	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	600 000	600 000	5
Ülekurss	177 051	189 748	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	13 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-127 537	-25 792	
Kokku omakapital	649 514	777 051	
Kokku kohustused ja omakapital	1 215 193	1 326 414	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	0	800
Mitmesugused tegevuskulud	-473	-473
Muud ärikulud	-110 588	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-111 061	327
Muud finantstulud ja -kulud	-16 476	-26 119
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-127 537	-25 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-127 537	-25 792

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-111 061	327	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	110 570	0	
Kokku korrigeerimised	110 570	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-160	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	160	
Kokku rahavood äritegevusest	-651	487	
Kokku rahavood	-651	487	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	770	283	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-651	487	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	119	770	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	600 000	189 748	13 095	802 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-25 792	-25 792
31.12.2012	600 000	189 748	-12 697	777 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-127 537	-127 537
Muud muutused omakapitalis		-12 697	12 697	0
31.12.2013	600 000	177 051	-127 537	649 514

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvintett Kinnisvara 2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud maa, mis on hinnatud soetusmaksumuses ning mida ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 054 880	1 054 880
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 054 880	1 054 880
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 054 880	1 054 880
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 054 880	1 054 880
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-110 570	-110 570
31.12.2013		
Soetusmaksumus	944 310	944 310
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	944 310	944 310

Kinnisvara investeringuna on kajastatud maa.

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
kaks juriidilist isikut	434 120			434 120
Pikaajalised laenud kokku	434 120			434 120
Laenukohustused kokku	434 120			434 120

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
kaks juriidilist isikut	434 120			434 120
Pikaajalised laenud kokku	434 120			434 120
Laenukohustused kokku	434 120			434 120

OÜ Kvintett Kinnisvara on sõlminud 20.06.2006.a. OÜ Täheringiga laenuleimilepingu 511293 euro ulatuses. laenu intressi määr on &% aastas tagastamata laenu jäägilt, laenuleimilt kehtib kümme aastat.

02.01.2013.a. sõlmitud uue laenuleimidi lasutamise lepingu alusel on laenuintress 3% tagastamata laenu ja kogunenud intressi summalt.

Vastavalt OÜ Täheringi jagunemisega 08.08.2012.a. on OÜ Kvintett Kinnisvara nimetatud kohustused jaotatud kahe juriidilise isiku vahel.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	131 559	131 559		
Intressivõlad	131 559	131 559		
Kokku võlad ja ettemaksed	131 559	131 559		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	160	160		
Muud võlad	115 083	115 083		
Intressivõlad	115 083	115 083		
Kokku võlad ja ettemaksed	115 243	115 243		

Kohustusena on arvele võetud laenuintressi summa 131559 eurot

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	600 000	600 000
Osade arv (tk)	5	5

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande perioodil tööjõukulusid ei olnud.

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	110 570	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	18	0
Kokku muud ärikulud	110 588	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	565 679	549 203

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2014

Kvintett Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204214) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNI LOODMAA	Juhatuse liige	18.06.2014
ALAR KROODO	Juhatuse liige	18.06.2014
KALEV KASE	Juhatuse liige	19.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-127 537
Kokku	-127 537
Katmine	
Ülekursi vähendamine	-127 537
Kokku	-127 537

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
ASM Investments OÜ	11137239	Riia 4, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	134604 EUR
AUM Konsult OÜ	11537045	Ilmatari 34, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	110130 EUR
Liivu Kapital OÜ	11537022	Kapteni 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	134604 EUR
OÜ Levern	10881289	Mooni 10, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	135000 EUR
RauRe Invest OÜ	11537039	Tüürimehe 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	85662 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	asm@asminvest.ee