

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Germanfort OÜ

registrikood: 11232185

küla: Lange küla

vald: Kastre vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 62101

telefon: +372 5154568

faks: +372 7353873

e-posti aadress: urmas@germanfort.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Germanfort asutati 2006 aasta aprillis.

OÜ Germanfort tegevuseks on kinnisvaraarendus. 2006. aastal soetati Haaslava vallas kinnistuid, millele OÜ Germanfort on vastavalt tellinud oma koostöö partneritelt detailplaneeringud ja kommunikatsioonide projektid. Suuremad koostöö partnerid olid OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus, Sahkar TT OÜ, Eesti Energia AS.

2007 aastal lõpetati õigeaegselt planeeritud arenduse I etapp, valmisid Paju ja Pajupõllu maaüksuste kommunikatsioonid ja asfalteeriti arendusesisesed teed. Alustati ka arenduse II etapiga. 2007 aasta lõpuks valmis Nõmme detailplaneering ning alustati teede ja trasside projekteerimisega. Samal ajal valmis ka arenduse III etapi Jõesadama projekt. 2009 aastal taotleti Keskkonnaametilt vee erikasutusluba, et ehitada Sadama tee 1 kinnistule koostöös Haaslava vallaga sadamat.

2007 aasta kestel osteti emafirmalt kinnistu Mõisa, millel asub Piigaste hooldekodu. 2009 aastast renditakse Piigaste hooldekodu firmale MTÜ Piigaste.

2008 aasta detsembris ostis OÜ Germanfort taas emafirmadelt Muhu kinnistu ja Savipaju kinnistu, kus teostatakse kinnisvaraarendust müümise eesmärgil.

2015 aastal lõpetati Jõeääre elamurajoonis biopuhasti ja tuletõrjesüsteemi ehitus.

Tulud, kulud, kasum

Aasta käibeks moodustus 198 155 eurot (2016: 177 898). Käibest 74% moodustas kruntide müük (2016:72%).

Ettevõtte 2017. aasta puhaskahjum moodustas -105 380 eurot (2016. aastal puhaskahjum -95 161eurot).

Viimaste aastate puhaskahjumid on tingitud investorite suurtest laenujääkidest kaasnevate intresside olulise mahu suurenemisest. Ettevõtte soetas kinnistud aastatel, kui Eestis valitses kinnisvara buum ja hinnad olid kõrgemad. Täna kahjuks nende hindadega, millega ettevõtte plaanis müüa, kahjuks ei ole õnnestunud. Samas on juba mitu aastat ettevõtte vaikselt oma kinnisvara realiseerinud. Paju ja Pajupõllu kinnistud on realiseeritud ja käib Nõmme arendus ja müük.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu	198 155	177 898
Tulu kasv	11,39%	-28,8%
Puhasrentaablus	-53,18%	-53,49%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,46	0,48
ROA	-4,57%	-4,09%

Finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016 / müügitulu 2016 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Investeeringud

Majandusaastal investeeriti materiaalsesse põhivarasse 3 603 eurot, (2016: 33 333 eurot), kinnisvarainvesteeringuid majandusaastal ei toimunud (2016:0 eurot).

Personal

OÜ Germanfort keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 töötajat, selle moodustas juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (2016: 1).

Ettevõtte juhatusele maksti majandusaastal tasusid summas 5 204 eurot (2016:5 204 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte juhtkond on teadlik 2017. aastal netovarade mittevastavusest osakapitali suhtes.

2018. aastal ettevõtte taastab netovarad osakapitali suhtes omanike poolt tehtavate mitterahaliste sissemaksete arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 987	11 406	2
Nõuded ja ettemaksed	5 314	12 203	3
Varud	1 178 415	1 159 665	4
Kokku käibevarad	1 190 716	1 183 274	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 030 000	1 030 000	6
Materiaalsed põhivarad	86 497	111 111	7
Kokku põhivarad	1 116 497	1 141 111	
Kokku varad	2 307 213	2 324 385	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 679 316	1 659 316	8
Võlad ja ettemaksed	898 701	830 493	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 578 017	2 489 809	
Kokku kohustised	2 578 017	2 489 809	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 100	10
Ülekurss	657 320	657 320	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-826 112	-730 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 380	-95 161	
Kokku omakapital	-270 804	-165 424	
Kokku kohustised ja omakapital	2 307 213	2 324 385	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	198 155	177 898	11
Muud äritulud	0	32 090	12
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-19 792	-68 114	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 550	-121 537	13
Mitmesugused tegevuskulud	-14 772	-16 294	14
Tööjõukulud	-6 921	-6 921	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 217	-23 377	7
Muud ärikulud	-123	0	16
Ärikasum (kahjum)	-35 220	-26 255	
Intressitulud	249	2	
Intressikulud	-70 409	-68 908	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-105 380	-95 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 380	-95 161	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-35 220	-26 255	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28 217	23 377	7
Muud korrigeerimised	0	-32 000	
Kokku korrigeerimised	28 217	-8 623	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 889	-4 024	3
Varude muutus	-18 750	82 914	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 201	-11 323	9
Kokku rahavood äritegevusest	-21 065	32 689	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 603	-33 333	7
Antud laenud	-100 000	0	17
Antud laenude tagasimaksed	100 000	0	17
Laekunud intressid	249	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 354	-33 331	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	30 000	22 000	8,17
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000	-30 000	8,17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 000	-8 000	
Kokku rahavood	-4 419	-8 642	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 406	20 048	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 419	-8 642	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 987	11 406	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	3 100	657 320	268	-730 951	-70 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-95 161	-95 161
31.12.2016	3 100	657 320	268	-826 112	-165 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-105 380	-105 380
31.12.2017	3 100	657 320	268	-931 492	-270 804

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Germanfort OÜ 2017.a raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2017 on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga soetusmaksumuse printsiipi v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Germanfort OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Rahavoogude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 2 sätestatust, mille kohaselt rahavood äritegevusest kajastatakse kaudmeetodil ning rahavood investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest kajastatakse otsemeetodil.

Raha

Rahalähendina 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, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Finantsinvesteeringud

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjatele võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Realiseeritud toodete kuludesse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit. Kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodi rakendamisel loetakse varu iga üksiku objekti soetamismaksumuseks perioodi algvaru soetusmaksumuse ja perioodi jooksul soetatud objektide soetamismaksumuste kaalutud keskmist.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti

müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara võetakse arvele soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised	4 aastat
Masinaid ja seadmed	4-5 aastat

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 eurot, kantakse 100%-liselt kuludesse.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real üldhalduskulud. Kapitalirendile võetud põhivarade arvestusmeetodit on kirjeldatud järgnevas alapunktis.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg

on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

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. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on alates 01.01.2015 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekis edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna ning bilansis muu viitvõlana. Tulumaksu kohustus tekib dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Germanfort OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

1. omanikke
2. tegev- ja juhtkonda
3. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	6 987	11 406
Kokku raha	6 987	11 406

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 693	3 693	
Ostjatelt laekumata arved	3 693	3 693	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	903	903	5
Muud nõuded	174	174	
Viitlaekumised	174	174	
Ettemaksed	544	544	
Tulevaste perioodide kulud	544	544	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 314	5 314	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 007	10 007	
Ostjatelt laekumata arved	10 007	10 007	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 343	1 343	5
Muud nõuded	174	174	
Viitlaekumised	174	174	
Ettemaksed	679	679	
Tulevaste perioodide kulud	679	679	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 203	12 203	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	618 127	465 129
Müügiks ostetud kaubad	560 288	694 536
Kokku varud	1 178 415	1 159 665

Juhatuse hinnangul on bilansipäeva seisuga arvelolevad varud likviidsed.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	784			225
Üksikisiku tulumaks		170		170
Sotsiaalmaks		286		286
Kohustuslik kogumispension		18		17
Ettemaksukonto jääk	119		1 343	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	903	474	1 343	698

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	998 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 000
31.12.2016	1 030 000
31.12.2017	1 030 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 000	20 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 803	-19 184

Majandusaastal kinnisvarainvesteeringutes muutusi ei olnud. Germanfort OÜ kinnisvara hinnad on jäänud eelmise aastaga samale tasemele.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2015								
Soetusmaksumus	6 455	679	4 303	105 954	110 257			117 391
Akumuleeritud kulum		-679	-3 140	-12 417	-15 557			-16 236
Jääkmaksumus	6 455	0	1 163	93 537	94 700			101 155
Ostud ja parendused			33 333		33 333			33 333
Amortisatsioonikulu			-2 187	-21 190	-23 377			-23 377
31.12.2016								
Soetusmaksumus	6 455	679	37 636	105 954	143 590			150 724
Akumuleeritud kulum		-679	-5 327	-33 607	-38 934			-39 613
Jääkmaksumus	6 455	0	32 309	72 347	104 656			111 111
Ostud ja parendused						3 603	3 603	3 603
Amortisatsioonikulu			-7 026	-21 191	-28 217			-28 217
31.12.2017								
Soetusmaksumus	6 455	679	37 636	105 954	143 590	3 603	3 603	154 327
Akumuleeritud kulum		-679	-12 353	-54 798	-67 151			-67 830
Jääkmaksumus	6 455	0	25 283	51 156	76 439	3 603	3 603	86 497

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 679 316	1 679 316			0-5	EEK-EURO	kuni 31.12.2018	17
Lühiajalised laenud kokku	1 679 316	1 679 316						
Laenukohustised kokku	1 679 316	1 679 316						

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 659 316	1 659 316			0-5	EEK-EURO	kuni 31.12.2017	17
Lühiajalised laenud kokku	1 659 316	1 659 316						
Laenukohustised kokku	1 659 316	1 659 316						

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 609	2 609	
Võlad töövõtjatele	340	340	
Maksuvõlad	474	474	5
Muud võlad	895 278	895 278	
Intressivõlad	895 278	895 278	
Kokku võlad ja ettemaksed	898 701	898 701	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 084	3 084	
Võlad töövõtjatele	340	340	
Maksuvõlad	698	698	5
Muud võlad	824 869	824 869	
Intressivõlad	824 869	824 869	
Saadud ettemaksed	1 502	1 502	
Muud saadud ettemaksed	1 502	1 502	
Kokku võlad ja ettemaksed	830 493	830 493	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 100	3 100
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus 31.12.2017 on 1550 eurot.		

31.12.2017 on ettevõtte ülekurs 657 320 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	198 155	177 898
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 155	177 898
Kokku müügitulu	198 155	177 898
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	147 414	128 080
Hoonestusprojektide arendus	50 741	49 818
Tööriistade hooldus		
Kokku müügitulu	198 155	177 898

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	32 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	66
Muud	0	24
Kokku muud äritulud	0	32 090

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	-9 515	-30 442
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-247	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-134 248	-70 699
Energia	-15 697	-18 736
Elektrienergia	-15 697	-18 736
Notaritehingud	-173	-650
Vahendustasu	-3 500	-800
Muud	-170	-210
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 550	-121 537

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Energia	-4 189	-2 787
Elektrienergia	-4 189	-2 787
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 611	-5 493
Reklaamikulud	-1 734	-132
Ostutööd ja teenused	-3 629	-3 520
Autodega seotud kulud	-3 609	-4 362
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-14 772	-16 294

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-5 204	-5 204
Sotsiaalmaksud	-1 717	-1 717
Kokku tööjõukulud	-6 921	-6 921
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	-123	0
Kokku muud ärikulud	-123	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad		2 574 567		2 484 158
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		27		27
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174		174	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		6 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 089		2 620	

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
Arand AS			15 000	5 000	2-5%	EEK-EURO	31.12.2018
Sahkar TT OÜ			15 000	5 000	2-5%	EEK-EURO	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Lauri Roosior	100 000	100 000			2%	EURO	31.12.2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Arand AS	11 000	15 000	2-5%	EEK-EURO	31.12.2017
Sahkar TT OÜ	11 000	15 000	2-5%	EEK-EURO	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	34 245		24 652	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			1 500	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			50 250	10 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	40 570		43 632

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 204	5 204

Aruandeperioodil ja võrreldaval perioodil ei ole seotud isikutele muid olulisi soodustusi tehtud ega ka mitterahalisi hüvesid antud. Tehingud seotud osapoolte vahel on teostatud tingimustel, mis on võrdväärsed sõltumatute osapoolte vahelistes tehingutes esinevate tingimustega. Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2017. aastal ja ka 2016. aastal allahindluseid moodustatud.

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.detsember 2017 on ettevõtte omakapital -270 803 eurot. Kuna ettevõttel on netovara vähem, kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2018.aastal omanike poolt tehtavate täiendavate mitterahaliste sissemaksete arvelt. Osade eest tasutakse mitterahalise sissemaksega (omanike tasaarveldamine).

Lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid summas 1 387 301 euro võrra.

Ettevõtte püüab majandusaastal oma likviidsuse taastada, selleks on osanikud andnud nõusoleku oma laenude pikendamiseks.

2018 aastal püüame aktiivsemalt kaubelda kinnisvaraturul, et soetatud ja vabu krunte suudaks efektiivsemalt realiseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

Germanfort OÜ (registrikood: 11232185) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS ROOSARÜÜTEL	Juhatuse liige	02.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-826 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 380
Kokku	-931 492
Katmine	
Kokku	-931 492

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-826 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 380
Kokku	-931 492
Katmine	
Kokku	-931 492

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	147414	74.39%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50741	25.61%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts ARAND	10240981	Eesti	1550 EUR (Lihtomand)
osaühing Sahkar TT	10628225		1550 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 7353873
Mobiiltelefon	+372 5154568
E-posti aadress	urmas@germanfort.ee
Veebilehe aadress	www.joeaare.ee