

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Germanfort OÜ

registrikood: 11232185

küla: Lange küla

vald: Haaslava vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 62101

telefon: +372 5154568

faks: +372 7353873

e-posti aadress: urmas@germanfort.ee

veebilehe aadress: www.joeaare.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 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	18
Lisa 19 Intressikulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	19
Lisa 21 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

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.

Majandusaastal lõpetati Jõeääre elamurajoonis biopuhasti ja tuletõrjesüsteemi ehitus..

Tulud, kulud, kasum

Aasta käibeks moodustus 251768 eurot (2014: 55 021). Majandusaastal realiseeriti 18 krunti (2014 aastal 3 krunti). Käibest 84% moodustas kruntide müük.

Ettevõtte 2015. aasta puhaskahjum moodustas - 160 518 eurot (2014 aastal puhaskahjum -142 743 eurot).

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, seega ka müüdud kruntide kõrge omahind.

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

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Müügitulu (tuh eurot)	250	55
Tulu kasv	354,55%	1,82%
Brutokasumi määr %	-14,%	-56,29%
Puhaskahjum (tuh eurot)	-161	-143
Kahjumi kasv	12,45%	95,89%
Puhasrentaablus	-64,22%	-260%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,52	0,55
ROA	-6,77%	-5,57%

Finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2015 - \text{müügitulu } 2014) / \text{müügitulu } 2015 * 100$
- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi (-kahjumi) kasv (%) = $(\text{puhaskasum}(-\text{kahjum}) 2015 - \text{puhaskasum}(-\text{kahjum}) 2014) / \text{puhaskasum}(-\text{kahjum}) 2014 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Investeeringud

Majandusaastal investeeriti materiaalsesse põhivarasse 105 954 eurot, millest lõpetamata ehituse arvelt tuli eelmistest aastatest 45 579 eurot (2014: 999 eurot), kinnisvarainvesteeringuteks investeeriti 5 500 eurot (2014: 13164 eurot).

Personal

OÜ Germanfort keskmine töötajate arv majandusaastal oli 0 töötajat. 2015. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 0 eurot (2014 aastal 0 eurot).

Ettevõtte juhatusele maksti majandusaastal tasusid summas 4 953 eurot (2014: 4 953 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2016. aastal on OÜ Germanfort plaanis abifondidest taotleda raha paadisadama ehituseks.

Ettevõtte juhtkond on teadlik 2015. aastal netovarade mittevastavusest osakapitali suhtes.

2016. aastal ettevõtte taastab netovarad osakapitali suhtes omanike poolt tehtavate mitterahaliste sissemaksete arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 048	9 484	2
Nõuded ja ettemaksed	8 179	13 461	3
Varud	1 242 579	1 493 674	5
Kokku käibevara	1 270 806	1 516 619	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	998 000	998 000	6
Materiaalne põhivara	101 155	53 717	7
Kokku põhivara	1 099 155	1 051 717	
Kokku varad	2 369 961	2 568 336	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 667 316	2 107 316	8
Võlad ja ettemaksed	772 908	670 765	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 440 224	2 778 081	
Kokku kohustused	2 440 224	2 778 081	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 100	3 000	11
Ülekurss	657 320	357 420	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-570 433	-427 690	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 518	-142 743	
Kokku omakapital	-70 263	-209 745	
Kokku kohustused ja omakapital	2 369 961	2 568 336	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	249 935	55 021	12
Muud äritulud	1 000	12 782	13
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-184 021	-53 909	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 987	-32 086	14
Mitmesugused tegevuskulud	-11 911	-10 721	15
Tööjõukulud	-6 587	-6 587	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 937	-578	7
Muud ärikulud	-5 518	-13 181	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	-71 026	-49 259	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1	93	18
Intressikulud	-89 493	-93 577	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-160 518	-142 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 518	-142 743	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-71 026	-49 259	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 937	578	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 000	0	7
Muud korrigeerimised	5 500	13 164	6
Kokku korrigeerimised	17 437	13 742	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 282	-10 671	3
Varude muutus	251 095	66 405	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 650	-11 814	9
Kokku rahavood äritegevusest	215 438	8 403	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-60 375	-999	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 000	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 500	-13 164	6
Antud laenud	0	15 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	-15 000	
Laekunud intressid	1	93	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-64 874	-14 070	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	0	8,20
Saadud laenude tagasimaksed	-150 000	0	8,20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-140 000	0	
Kokku rahavood	10 564	-5 667	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 484	15 151	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 564	-5 667	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 048	9 484	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 000	357 420	268	-427 690	-67 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-142 743	-142 743
31.12.2014	3 000	357 420	268	-570 433	-209 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-160 518	-160 518
Emiteeritud osakapital	100	299 900			300 000
31.12.2015	3 100	657 320	268	-730 951	-70 263

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Germanfort OÜ 2015.a raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2015 on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava 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 lisa 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

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, 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 laekuvas 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 ettemaksed

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 mittetagastavaid 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 tööeast.

Põhivara 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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse 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.

Finantskohustused

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg

on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, 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 kohustus.

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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	20 048	9 484
Kokku raha	20 048	9 484

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 983	7 983	
Ostjatelt laekumata arved	7 983	7 983	3
Muud nõuded	174	174	
Viitlaekumised	174	174	
Ettemaksed	22	22	
Tulevaste perioodide kulud	22	22	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 179	8 179	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 691	10 691	
Ostjatelt laekumata arved	10 691	10 691	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 447	2 447	10
Muud nõuded	187	187	
Viitlaekumised	187	187	
Ettemaksed	50	50	
Tulevaste perioodide kulud	50	50	
Tulevaste perioodide käibemaks	86	86	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 461	13 461	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	7 983	10 691
Kokku nõuded ostjate vastu	7 983	10 691
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	0	-118
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	118
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	478 844	662 865
Müügiks ostetud kaubad	763 735	830 809
Kokku varud	1 242 579	1 493 674

Juhatuse hinnangul on bilansipäeva seisuga arvelolevad varud likviidsed.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	998 000
Ostud ja parendused	13 164
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-13 164
31.12.2014	998 000
Ostud ja parendused	5 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 500
31.12.2015	998 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 917	7 669
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 366	18 124

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013								
Soetusmaksumus	6 455	679	9 917		9 917	45 579	45 579	62 630
Akumuleeritud kulum		-679	-8 655		-8 655			-9 334
Jääkmaksumus	6 455	0	1 262		1 262	45 579	45 579	53 296
Ostud ja parendused			999		999			999
Amortisatsioonikulu			-578		-578			-578
31.12.2014								
Soetusmaksumus	6 455	679	10 916		10 916	45 579	45 579	63 629
Akumuleeritud kulum	0	-679	-9 233		-9 233			-9 912
Jääkmaksumus	6 455	0	1 683		1 683	45 579	45 579	53 717
Ostud ja parendused				60 375	60 375			60 375
Amortisatsioonikulu			-520	-12 417	-12 937	0	0	-12 937
Müügid			0					
Ümberklassifitseerimised				45 579	45 579	-45 579	-45 579	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest				45 579	45 579	-45 579	-45 579	0
31.12.2015								
Soetusmaksumus	6 455	679	4 303	105 954	110 257	0	0	117 391
Akumuleeritud kulum		-679	-3 140	-12 417	-15 557			-16 236
Jääkmaksumus	6 455	0	1 163	93 537	94 700	0	0	101 155

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	1 000	0
Transpordivahendid	1 000	0
Kokku	1 000	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	1 667 316	1 667 316			0-5	EEK	kuni 12.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 667 316	1 667 316					
Laenukohustused kokku	1 667 316	1 667 316					

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 107 316	2 107 316			0-5	EEK	kuni 12.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	2 107 316	2 107 316					
Laenukohustused kokku	2 107 316	2 107 316					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 840	2 840	
Võlad töövõtjatele	324	324	
Maksuvõlad	9 198	9 198	10
Muud võlad	755 961	755 961	
Intressivõlad	755 961	755 961	8,20
Saadud ettemaksed	4 585	4 585	
Muud saadud ettemaksed	4 585	4 585	
Kokku võlad ja ettemaksed	772 908	772 908	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 518	3 518	
Võlad töövõtjatele	324	324	
Maksuvõlad	455	455	10
Muud võlad	666 468	666 468	8,20
Intressivõlad	666 468	666 468	
Kokku võlad ja ettemaksed	670 765	670 765	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		8 746	227	
Üksikisiku tulumaks		162		166
Erisoodustuse tulumaks		1		
Sotsiaalmaks		272		272
Kohustuslik kogumispension		17		17
Ettemaksukonto jääk	0		2 220	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		9 198	2 447	455

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	3 100	3 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus 31.12.2015 on 1550 eurot.		

31.12.2015 on ettevõtte ülekurs 657 320 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	249 935	55 021
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	249 935	55 021
Kokku müügitulu	249 935	55 021
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	209 991	27 501
Hoonestusprojektide arendus	39 381	27 520
Tööriistade hooldus	563	0
Kokku müügitulu	249 935	55 021

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 000	0
Ostjate ettemaks tuluks	0	12 782
Kokku muud äritulud	1 000	12 782

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	-7 803	-3 699
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-67 074	-12 497
Energia	-16 762	-15 393
Elektrienergia	-16 762	-15 393
Notaritehingud	-1 074	-198
Vahendustasu	-7 969	0
Muud	-305	-299
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 987	-32 086

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Energia	-3 040	-2 227
Elektrienergia	-3 040	-2 227
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 803	-2 079
Reklaamikulud	-372	-132
Ostutööd ja teenused	-3 563	-2 924
Autodega seotud kulud	-2 133	-3 359
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-11 911	-10 721

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-4 953	-4 953
Sotsiaalmaksud	-1 634	-1 634
Kokku tööjõukulud	-6 587	-6 587

Germanfort OÜ-l puudub palgaline tööjõud.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-5 500	-13 164	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-16	-17	
Muud	-2	0	
Kokku muud ärikulud	-5 518	-13 181	

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	1	93
Intressitulu hoiustelt	1	1
Intressitulu laenudelt	0	92
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1	93

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-89 493	-93 577
Kokku intressikulud	-89 493	-93 577

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad		2 423 250	0	2 773 758
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		27	0	27
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174	0	187	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 361	0	2 232	0

2015	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	608	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 489

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	2 364	0			10 000	150 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	999	23 633	15 000	15 000		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	4 953	4 953

Lisa 21 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2015 on ettevõtte omakapital - 70 263 eurot. Kuna ettevõttel on netovara vähem, kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2016. aastal omanike poolt tehtavate täiendavate mitterahaliste sissemaksete arvelt. Osade eest tasutakse mitterahalise sissemaksega (omanike tasaarveldamine).

Lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid summas 1 169 418 euro võrra.

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

2016. aastal püüame aktiivsemalt kaubelda kinnisvaraturul, et soetatud ja vabu krunte suudaks efektiivsemalt realiseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2016

Germanfort OÜ (registrikood: 11232185) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS ROOSARÜÜTEL	Juhatuse liige	21.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Germanfort OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Germanfort OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Germanfort OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et OÜ Germanfort lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 1 169 418 euro võrra ja ettevõtte netovara summas -70 263 eurot ei vasta Äriseadustiku § 176 nõuetele ning antud asjaolud võib põhjustada ettevõttele raskusi kohustuste tähtaegsel tasumisel. Aastaaruande lisa 21 on selgitatud antud asjaolu olemust ja ettevõtte meetmeid likviidsuse tagamiseks. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ EAudit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

22.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Germanfort OÜ (registrikood: 11232185) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	22.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-570 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-160 518
Kokku	-730 951
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-730 951
Kokku	-730 951

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	209991	84.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39381	15.76%	Ei
Mootorsõidukite hooldus ja remont	45201	563	0.23%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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