

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Graborg

registrikood: 11319733

tänava/talu nimi, Kastani 51

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50410

telefon: +372 5087383

e-posti aadress: margus@lai.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Aruande allkirjad	8

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Graborg on asutatud 15.04.2005.a. Ettevõtte põhineb Eesti erakapitali. Firma põhitegevusalaks on kinnisvara vahendus, haldus ja arendus.

Üldine majanduslik areng ja selle mõju OÜ Graborg majandustulemusele.

2016.a. on maailmamajanduses olnud heitlik, tooni on andnud arenevate riikide kasvuga seotud ebakindlus ning nafta ja ka teiste toormete muutlik hind.

Tööpuuduse vähenemine ja hõive suurenemine on mõjunud Eesti majandusele pärast kriisi hästi: ettevõtetel on olnud suhteliselt lihtne leida uusi töötajaid ning majapidamiste sissetulek ja tarbimine on märgatavalt kasvanud. Majapidamiste reaalne kasutatav tulu on suurenenud ka tänu tulumaksuvaba miinimumi tõstmisele, sotsiaaltoetuste suurendamisele, tulumaksumäära alandamisele ja hinnalangusele. Tööealiste arvu vähenemise tõttu hakkab hõive kahanema ning see takistab edaspidi majanduskasvu, nii tootmise kui ka tarbimise vaates.

Ehkki üüripakkumiste hulka on viimasel kahel aastal mõjutanud eelkõige kinnisvara likviidsus, siis suures plaanis on üüriturul olulisteks mõjuriteks üldised rahvastikuprotsessid, rahaturg (laenuvõimalused ja alternatiivsed investeerimisvõimalused) ning avaliku sektori elamupoliitika.

Tänaseid rahvastikuprotsesse vaadates võib konstateerida, et suurenevas hulgaks on nende hulk, kes kinnisvara puuduva omafinantseeringu või piisava laenuvõime tõttu osta ei suuda. Omandireformi ning meie ajaloolistest iseärasustest tuleneva fetišeeritud suhtumise tõttu omandisse on Eestis elukondlik kinnisvara väga laia hulga inimeste kätte jaotunud. 2004. aastaid pöörded koguma hakanud kinnisvarabuum tähtsustas omandit veelgi. Läbitud kinnisvarakriis tegi korrekture ning kinnisvaraomanikest eraisikute hulk buumieelse tasemeni ei jõua. Eluasemeinvesteeringute kasvu soosivad lähiaastatel sissetulekute kasv ja väike tööpuudus. Lisaks püsivad laenuintressimäärad madalad. Viimaste kvartalite ehituslubade statistika ja pankade hinnangute põhjal on kinnisvaraarendus aktiveerunud. Lisaks kinnisvara pakkumise suurenemisele piirab kinnisvara hinna tõusu märgatavat kiirenemist pankade suhteliselt väike konkurents eluasemelaenuurul ja mõnevõrra kasvanud intressimarginaalid.

Rahaturu poolseid mõjusid on rahvastikuprotsessidega võrreldes märksa lühiaalisemad. Kuigi üüri suuruse ja intressimäära vahel on olemas seos, ei ole see väga otsene ja tugev. Kasvava intressimäära korral kinnisvara ostuvõimalused kahanevad ning seega nõudlus üüripindade järele kasvab. Samuti mõjutavad intressimäära pikemaajalised muutused üüriturgu ja üüri suurust läbi pakkumise, kuna investorid peavad vastama küsimusele, kas investeerida omakapital väljaüritavasse kinnisvarasse või panna see hoopis pangadeposiiti või aktsiaturule.

Graborg OÜ positioneerimine ning jätkusuutlikkus

Eelpooltoodud majandusmuutusega kaasnevaid turusituatsiooni muutusi arvestades on 2016 aastal Graborg OÜ positioneerinud hinnataseme poolest Tartu eluasemeturul konkurentsivõimeliselt, arvestades samal ajal objektide asukohti ning positsiooni üüriturul. Ettevõtte jätkusuutlikkuse tagamiseks toimub üürhindade määramine lähtuvalt turusituatsiooni muutustest. Eelneva turuanalüüsi põhjal on Graborg OÜ objektide üüripinnad, lisaks mõistlikule üürihinna tasemele erineva suunitlusega. See tagab üüriturul katvuse erinevate sihtgruppide lõikes ja tugevdab veelgi ettevõtte konkurentsivõimet ning seeläbi on Graborg OÜ kindlustanud arenguvõimelise ning jätkusuutliku majandustegevuse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 104	6 272
Nõuded ja ettemaksed	44 224	40 253
Kokku käibevarad	46 328	46 525
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	0	185 556
Kokku põhivarad	179 996	185 556
Kokku varad	226 324	232 081
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 979	11 546
Võlad ja ettemaksed	6 098	4 549
Kokku lühiajalised kohustised	11 077	16 095
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	4 813
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 813
Kokku kohustised	11 077	20 908
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	208 361	192 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 074	15 452
Kokku omakapital	215 247	211 173
Kokku kohustised ja omakapital	226 324	232 081

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	49 554	45 817
Muud äritulud	8 000	27 070
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 859	-15 687
Mitmesugused tegevuskulud	-26 116	-21 185
Tööjõukulud	-13 808	-13 567
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 560	-5 763
Muud ärikulud	-35	-722
Ärikasum (kahjum)	-1 824	15 963
Intressikulud	-402	-511
Muud finantstulud ja -kulud	6 300	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 074	15 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 074	15 452

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

GRABORG OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

GRABORG OÜ kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1. Majandusaasta alguseks on 1. jaanuar ja lõpuks 31. detsember. Aastaaruanne on koostatud eurodes. Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ning pankades olevaid arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Ettemaksetena kaupade ja teenuste eest kajastatakse bilansis ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariatus, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Masinad ja seadmed Lineaarne 20-25% aastas
Ehitised Lineaarne 5-10% aastas

Materiaalset põhivara hakatakse amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Materiaalse põhivara amortiseerimine lõpetatakse, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiootel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud põhivaraobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	10 320	10 140
Sotsiaalmaksud	3 488	3 427
Kokku tööjõukulud	13 808	13 567
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Osaühing Graborg (registrikood: 11319733) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÜVI	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	208 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 074
Kokku	212 435

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49554	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Püvi	37012140294		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087383
E-posti aadress	margus@lai.ee