

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Graborg

registrikood: 11319733

tänava/talu nimi, Kastani 51-3

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50410

telefon: +372 5087383

e-posti aadress: margus@lai.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 Tööjõukulud	9
Lisa 3 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

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.

2015.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 üürituru olulisteks mõjuriteks üldised rahvastikuprotsessid, rahaturg (laenupakkumine ja alternatiivsed investeerimisvõimalused) ning avaliku sektori elamupoliitika.

Tänaseid rahvastikuprotsesse vaadates võib konstateerida, et suurenemas 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 eluasemelaenuturul ja mõnevõrra kasvanud intressimarginaalid.

Rahaturu poolseid mõjud 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 positioneering ning jätkusuutlikkus

Eelpooltoodud majandusmuutusega kaasnevaid turusituatsiooni muutusi arvestades on 2015 aastal Graborg OÜ positsioneerinud hinnataseme poolest Tartu eluasemeturul konkurentsivõimeliselt, arvestades samal ajal objektide asukohti ning positsiooni üüriturul. Ettevõtte jätkusuutlikkuse tagamiseks toimub üürihindade määramine lähtuvalt turusituatsiooni muutustest. Eelneva turuanalüüsi põhjal on Graborg OÜ objektide üüripinnad, lisaks mõistlikule üürihinna tasemele erineva suunitlusega. See tagab üürituru katvuse erinevate sihtgruppide lõikes ja tugevdab veelgi ettevõtte konkurentsivõimet ning seeläbi on Graborg OÜ kindlustanud arenguvõimelise ning jätkusuutliku majandustegevuse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	6 272	28 639
Nõuded ja ettemaksed	40 253	8 495
Kokku käibevara	46 525	37 134
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	185 556	199 449
Kokku põhivara	185 556	199 449
Kokku varad	232 081	236 583
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	11 546	11 385
Võlad ja ettemaksed	4 549	13 364
Kokku lühiajalised kohustused	16 095	24 749
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	4 813	16 113
Kokku pikaajalised kohustused	4 813	16 113
Kokku kohustused	20 908	40 862
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 909	141 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 452	51 661
Kokku omakapital	211 173	195 721
Kokku kohustused ja omakapital	232 081	236 583

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	45 817	55 808
Muud äritulud	27 070	82 493
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 687	-49 482
Mitmesugused tegevuskulud	-21 185	-20 257
Tööjõukulud	-13 567	-5 253
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 763	-7 886
Muud ärikulud	-722	-3 135
Kokku ärikasum (-kahjum)	15 963	52 288
Intressikulud	-511	-627
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 452	51 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 452	51 661

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	15 963	52 288
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	7 886
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-27 070	-79 378
Kokku korrigeerimised	-27 070	-71 492
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 759	-2 844
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 563	1 065
Makstud intressid	0	627
Kokku rahavood äritegevusest	-60 429	-20 356
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	79 200	248 000
Antud laenud	-30 000	-100
Kokku rahavood investeerimistegevusest	49 200	247 900
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-11 138	-200 579
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 138	-200 579
Kokku rahavood	-22 367	26 965
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 639	1 674
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-22 367	26 965
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 272	28 639

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	141 248	144 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)			51 661	51 661
31.12.2014	2 556	256	192 909	195 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 452	15 452
31.12.2015	2 556	256	208 361	211 173

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

GRABORG OÜ 2014. 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 notariatusd, 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 müüginii 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 järgnevatel perioodides.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	10 140	3 920
Sotsiaalmaksud	3 427	1 333
Kokku tööjõukulud	13 567	5 253
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	8 507

2015	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Osaühing Graborg (registrikood: 11319733) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÜVI	Juhatuse liige	30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	192 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 452
Kokku	208 361

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45817	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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