

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Graborg

registrikood: 11319733

tänavatalu nimi, Kastani 28-3

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
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

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

Tänaseid kinnisvaraturuga seonduvaid protsesse 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. Paari aasta eest läbitud kinnisvarakriis teeb omandiküsimuse staatusesse nüüd esimesi korrekture ning kinnisvaraomanikest eraisikute hulk hakkab tasapisi majanduslikel põhjustel vähenema.

Üüripakkumiste hulka mõjutab kinnisvara likviidsus, üldised rahvastikuprotsessid, rahaturg (laenupakkumine ja alternatiivsed investeerimisvõimalused) ning avaliku sektori elamupoliitika.

Rahaturu poolseid mõjud on rahvastikuprotsessidega võrreldes märksa lühiajalisemad. 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 väljaüüritava kinnisvarasse või panna see hoopis pangadeposiiti või aktsiaturule.

Eelpooltoodud majandusmuutusega kaasnevaid turusituatsiooni muutusi arvestades on 2014 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	28 639	1 674
Nõuded ja ettemaksed	8 495	5 651
Kokku käibevara	37 134	7 325
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	199 449	375 840
Kokku põhivara	199 449	375 840
Kokku varad	236 583	383 165
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	11 385	27 917
Võlad ja ettemaksed	13 364	11 029
Kokku lühiajalised kohustused	24 749	38 946
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	16 113	200 159
Kokku pikaajalised kohustused	16 113	200 159
Kokku kohustused	40 862	239 105
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 248	114 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 661	27 230
Kokku omakapital	195 721	144 060
Kokku kohustused ja omakapital	236 583	383 165

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	55 808	82 232
Muud äritulud	82 493	175
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 482	-20 644
Mitmesugused tegevuskulud	-20 257	-16 976
Tööjõukulud	-5 253	-4 663
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 886	-11 625
Muud ärikulud	-3 135	-29
Kokku ärikasum (-kahjum)	52 288	28 470
Intressikulud	-627	-1 240
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 661	27 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 661	27 230

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	52 288	28 470
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 886	11 625
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-79 378	-175
Muud korrigeerimised	0	21
Kokku korrigeerimised	-71 492	11 471
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 844	-6 592
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 065	-905
Makstud intressid	627	1 239
Kokku rahavood äritegevusest	-20 356	33 683
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	248 000	2 500
Antud laenud	-100	-2 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	247 900	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-200 579	-34 939
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-200 579	-34 939
Kokku rahavood	26 965	-1 256
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 674	2 930
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 965	-1 256
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 639	1 674

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	114 018	116 830
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	114 018	116 830
Aruandeaasta kasum (kahjum)			27 230	27 230
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

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 notarisasutused, 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 tööeest. 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 järgnevates perioodides.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	3 920	3 480
Sotsiaalmaksud	1 333	1 183
Kokku tööjõukulud	5 253	4 663
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 507	191 853

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

Osaühing Graborg (registrikood: 11319733) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÜVI	Juhatuse liige	30.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 661
Kokku	192 909
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	51 661
Kokku	51 661

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55808	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