

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Graborg

registrikood: 11319733

tänava/talu nimi, Kastani 28-3

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

Tegevusaruanne

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

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

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.

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 väljaüüritavasse kinnisvarasse või panna see hoopis pangadeposiiti või aktsiaturule.

Eelpooltoodud majandusmuutusega kaasnevaid turusituatsiooni muutusi arvestades on 2013 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	1 674	2 930
Nõuded ja ettemaksed	5 651	1 225
Kokku käibevara	7 325	4 155
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	375 840	389 791
Kokku põhivara	375 840	389 791
Kokku varad	383 165	393 946
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	27 917	25 842
Võlad ja ettemaksed	11 029	12 115
Kokku lühiajalised kohustused	38 946	37 957
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	200 159	239 159
Kokku pikaajalised kohustused	200 159	239 159
Kokku kohustused	239 105	277 116
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	114 018	97 228
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 230	16 790
Kokku omakapital	144 060	116 830
Kokku kohustused ja omakapital	383 165	393 946

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	82 232	62 979
Muud äritulud	175	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 644	-20 356
Mitmesugused tegevuskulud	-16 976	-11 410
Tööjõukulud	-4 663	-1 593
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 625	-9 646
Muud ärikulud	-29	-1 150
Kokku ärikasum (-kahjum)	28 470	18 824
Intressikulud	-1 240	-2 034
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 230	16 790
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 230	16 790

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	28 470	18 824
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 625	9 646
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-175	0
Muud korrigeerimised	21	0
Kokku korrigeerimised	11 471	9 646
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 592	1 901
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-905	-6 801
Makstud intressid	1 239	-2 034
Kokku rahavood äritegevusest	33 683	21 536
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 500	0
Antud laenud	-2 500	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-34 939	-18 660
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-34 939	-18 660
Kokku rahavood	-1 256	2 876
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 930	54
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 256	2 876
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 674	2 930

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	97 228	100 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 790	16 790
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

GRABORG OÜ 2013. 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 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 järgnevatel perioodides.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	3 480	1 185
Sotsiaalmaksud	1 183	408
Kokku tööjõukulud	4 663	1 593
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	191 853	0	216 160

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2014

Osaühing Graborg (registrikood: 11319733) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÜVI	Juhatuse liige	19.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	114 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 230
Kokku	141 248
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	141 248
Kokku	141 248

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	82232	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