

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Stipend Real Estate OÜ

registrikood: 12001312

tänavatalu nimi, Väike Ameerika 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 4427542

e-posti aadress: realestate@stipend.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Stipend Real Estate OÜ on 2010. aastal asutatud kinnisvara üürileandmise ja kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

Aruandeaastal oli ettevõtte müügitulu 136 505 eurot ning kasum 59 555 eurot. Müügitulu kasvas eelneva majandusaastaga võrreldes 18,3% ja kasum 37,7%.

2014. aastal puudusid ettevõttel palgalised töötajad ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	5 133	8 100
Nõuded ja ettemaksed	16 237	2 487
Kokku käibevara	21 370	10 587
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	559 678	486 515
Materiaalne põhivara	6 700	7 523
Kokku põhivara	566 378	494 038
Kokku varad	587 748	504 625
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	30 579	126 283
Võlad ja ettemaksed	11 625	9 187
Kokku lühiajalised kohustused	42 204	135 470
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	155 558	39 886
Võlad ja ettemaksed	8 073	6 911
Kokku pikaajalised kohustused	163 631	46 797
Kokku kohustused	205 835	182 267
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	319 802	276 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 555	43 237
Kokku omakapital	381 913	322 358
Kokku kohustused ja omakapital	587 748	504 625

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	136 505	115 382
Muud äritulud	4 411	2 820
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-70 021	-55 291
Mitmesugused tegevuskulud	-6 579	-6 615
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 990	-1 721
Kokku ärikasum (-kahjum)	62 326	54 575
Intressikulud	-2 771	-11 543
Muud finantstulud ja -kulud	0	205
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 555	43 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 555	43 237

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	62 326	54 575
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 990	1 721
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-2 820
Muud korrigeerimised	-1	-1
Kokku korrigeerimised	1 989	-1 100
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 750	-77
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 600	268
Laekunud intressid	0	205
Kokku rahavood äritegevusest	54 165	53 871
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 167	-6 693
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	5 000
Antud laenud	0	-6 000
Antud laenude tagasimaksed	0	29 000
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-73 163	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-74 330	21 307
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	67 200	1 000
Saadud laenude tagasimaksed	-47 231	-62 621
Makstud intressid	-2 771	-7 286
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	17 198	-68 907
Kokku rahavood	-2 967	6 271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 100	1 829
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 967	6 271
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 133	8 100

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	276 565	279 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)		43 237	43 237
31.12.2013	2 556	319 802	322 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)		59 555	59 555
31.12.2014	2 556	379 357	381 913

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stipend Real Estate 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt 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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektile tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639**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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	191	882
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	191	882

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	488 695
Müügid	-2 180
31.12.2013	486 515
Ostud ja parendused	73 163
31.12.2014	559 678

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	136 505	83 619
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	78 589	55 291
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		5 000

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	6 652	6 652		6 652
Akumuleeritud kulum	-4 101	-4 101		-4 101
Jääkmaksumus	2 551	2 551		2 551
Ostud ja parendused	733	733	5 960	6 693
Amortisatsioonikulu	-976	-976	-745	-1 721
31.12.2013				
Soetusmaksumus	7 386	7 386	5 960	13 346
Akumuleeritud kulum	-5 078	-5 078	-745	-5 823
Jääkmaksumus	2 308	2 308	5 215	7 523
Ostud ja parendused	1 167	1 167		1 167
Amortisatsioonikulu	-1 096	-1 096	-894	-1 990
31.12.2014				
Soetusmaksumus	8 552	8 552	5 960	14 512
Akumuleeritud kulum	-6 173	-6 173	-1 639	-7 812
Jääkmaksumus	2 379	2 379	4 321	6 700

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	30 579	30 579			3,3%+EURIBOR	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	30 579	30 579					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	42 558		42 558		3,3%+EURIBOR		
Juriidiline isik	113 000		113 000		5%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	155 558		155 558				
Laenukohustused kokku	186 137	30 579	155 558				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Juriidiline isik	113 000	113 000			5%	EUR	
Swedbank	13 283	13 283			3,732%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	126 283	126 283					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	39 886		39 886		3,732	EUR	03.04.2017
Pikaajalised laenud kokku	39 886		39 886				
Laenukohustused kokku	166 169	126 283	39 886				

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	15 272	630

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	46 751	21 183
2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 020	5 360

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2015

Stipend Real Estate OÜ (registrikood: 12001312) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR KIRSS	Juhatuse liige	19.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	319 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 555
Kokku	379 357
Jaotamine	
Kokku	379 357

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	319 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 555
Kokku	379 357
Jaotamine	
Kokku	379 357

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135945	99.59%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Alu Varahaldus OÜ	11200788	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Versatil Osaühing	11486365	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4427542
E-posti aadress	realestate@stipend.ee