

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osühing Kreutzwaldi Maja

registrikood: 12034926

tänavanimi: Mähe tee 1

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11912

telefon: +372 6271800

e-posti aadress: ttp@ttp.ee, aldera@aldera.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing Kreutzwaldi Maja registreeriti 03. jaanuaril 2011.a. Osaühing on asutatud projektiühinguna konkreetse äriplaani(kinnisvaraarendus) elluviimiseks ja kuulub võrdsetes osades AS-le TTP reg.nr 10093511 ja OÜ-le Aldera Invest reg.nr 10728205. Osanike suhted on reguleeritud Osanikevahelise Lepinguga (14.12.2010).

2011. osteti hoonestamata kinnistu Tallinna kesklinnas, aadressil F.R.Kreutzwaldi 3. Maa soetati kinnisvaraarenduse eesmärgil. Omanike visioon nägi tulenevalt asukohast ette arhitektuurselt eriti kõrgel tasemel eksklusiivse ja multifunktsionaalse hoonestuse rajamist. Projekti autoriks on tunnustatud Eesti arhitekt Meelis Press.

Arendusprojekti maht :

- hoone brutopind – 10 246 m²
- hoone suletud netopind(üld) – 8 482 m²
- müüdav netopind - 6194,2 m² ,sh:
- korterid 77 tk - 5423 m² ;
- äripinnad 5 tk - 771,1 m² ;
- panipaigad 77 tk;
- parkimiskohad maa-aluses garaažis 51 tk;

Aktiivse müügi protsessiga alustati 2012. aastal. Majandusaastal oli müügitulu 1 461 667 eurot (2014.a 3 557 301 eurot).

OÜ-l Kreutzwaldi Maja ei ole töötajaid ja juhatusele ei makstud majandusaastal tasu.

Peamised finantssuhtarvud		
	2015.a	2014.a
Müügitulu (euro)	1 461 667	3 557 301
Puhaskasum (euro)	-39 260	381 553
Kasumi kasv (%)	-110,29	-15,84
Puhasrentaabilus (%)	-2,7	10,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	22,9	2,6
ROA (%)	-3,84	13,3
ROE (%)	-5,4	54,2

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2015 - puhaskasum 2014)/ puhaskasum 2014*100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/keskmine vara*100

ROE (%) = puhaskasum/keskmine omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	50 668	88 479	
Nõuded ja ettemaksed	15 340	531	2
Varud	515 426	1 376 860	3
Kokku käibevara	581 434	1 465 870	
Kokku varad	581 434	1 465 870	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	515 518	11
Võlad ja ettemaksed	25 434	55 092	5
Kokku lühiajalised kohustused	25 434	570 610	
Kokku kohustused	25 434	570 610	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	592 510	510 977	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 260	381 533	
Kokku omakapital	556 000	895 260	
Kokku kohustused ja omakapital	581 434	1 465 870	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 461 667	3 557 301	7
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-861 434	-2 616 297	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-517 387	-335 380	8
Mitmesugused tegevuskulud	-34 738	-26 805	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	48 108	578 819	
Intressikulud	-12 391	-197 300	
Muud finantstulud ja -kulud	23	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 740	381 533	
Tulumaks	-75 000	0	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 260	381 533	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	48 108	578 819	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-25 000	0	
Kokku korrigeerimised	-25 000	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 809	169 024	
Varude muutus	861 434	2 616 297	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26 439	-268 829	
Makstud ettevõtte tulumaks	-50 000	0	
Kokku rahavood äritegevusest	793 294	3 095 311	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-515 517	-2 282 388	11
Makstud intressid	-15 611	-849 467	11
Makstud dividendid	-300 000	0	6
Muud laekumised finantseerimistegevusest	23	15	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-831 105	-3 131 840	
Kokku rahavood	-37 811	-36 529	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 479	125 008	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-37 811	-36 529	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	50 668	88 479	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	250	510 977	513 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	381 533	381 533
31.12.2014	2 500	250	892 510	895 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-39 260	-39 260
Makstud dividendid			-300 000	-300 000
31.12.2015	2 500	250	553 250	556 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu hinnatakse bilansis, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei saa või ei ole majanduslikult kasulik meetmeid rakendada hinnatakse lootusetuks ja kantakse bilansist maha.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Real "Lõpetamata toodang" on lõpetamata korterelamute maksumus tootmisomahinnas ning pooleliolevate ehitiste aluse maa hind.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal aastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a väljamakstavate dividendide osas on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. (2014. a kehtis maksumäär 21/79). Kuna tulumaksu objektiks

on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Kreutzwaldi Maja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

olulist mõju omavad omanikud;

olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;

juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 340	15 340	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 340	15 340			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	531	531	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	531	531	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	515 426	1 376 860
Lõpetamata ehitus	515 426	1 376 860
Kokku varud	515 426	1 376 860

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	25 000	0	0
Käibemaks	15 340	0	0	50 434
Ettemaksukonto jääk	0		531	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 340	25 000	531	50 434

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	434	434	0	0	
Maksuvõlad	25 000	25 000	0	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	25 434	25 434			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 438	1 438	0	0	
Maksuvõlad	50 434	50 434	0	0	4
Muud võlad	3 220	3 220	0	0	
Intressivõlad	3 220	3 220	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	55 092	55 092	0	0	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus on 1250 eurot. (31.12.2014.a 1250 eurot)		

Ettevõtte jaotamata kasum oli seisuga 31.12.2015.a 553 250 eurot (31.12.2014 892 510 eurot).

Majandus aastal maksti omanikele dividende 300 000 eurot, millega kaasnes tulumaksukohustus 75 000 eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.01.2015.a kaasneb tulumaksukohustus 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seisuga 31.12.2015.a oleks võimalik dividendidena väljamaksta 442 600 eurot (01.01.2015.a 714 008 eurot) ja sellega oleks kaasnenud tulumaksu kohustus summa 110 650 eurot (01.01.2015.a 178 502 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 461 667	3 557 301
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 461 667	3 557 301
Kokku müügitulu	1 461 667	3 557 301
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandite müük	1 461 617	3 512 167
Muud	50	45 134
Kokku müügitulu	1 461 667	3 557 301

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Alltöövõtutööd	299 674	231 899
Muud ehitusega seotud kulud	217 713	103 481
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	517 387	335 380

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 541	4 865
Turustus- ja juhtimiskulud	28 950	18 356
Muud	4 247	3 584
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 738	26 805

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaastal ei olnud osaühingul töötajaid ja väljamakseid ei tehtud. Samuti 2014.aastal.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	518 738

2015	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	490 168	515 517
2014	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	260 721	1 956 412

Majandusaastal omanikelt laenu ei saadud. Maksti omanikele tagasi laen 515 517 eurot ja intressid summas 15 611 eurot, laenuintress oli 12% aastas, alusvaluuta EUR (laenujääk 31.12.2014.a 515 517 eurot, intressivõlg 31.12.2014.a 3220 eurot).

Intressikulu 2015.a oli 12 391 eurot (2014.a 196 808 eurot).

Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud ja muid soodustusi ei tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2016

osaühing Kreutzwaldi Maja (registrikood: 12034926) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PUUSEPP	Juhatuse liige	31.05.2016
RUSLAN RASTOŠTŠENKOV	Juhatuse liige	31.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Kreutzwaldi Maja osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing Kreutzwaldi Maja raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Kreutzwaldi Maja finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kiitsas 8, Tartu

31. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kreutzwaldi Maja (registrikood: 12034926) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	31.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	592 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 260
Kokku	553 250
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	553 250
Kokku	553 250

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	592 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-39 260
Kokku	553 250
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	553 250
Kokku	553 250

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	1461667	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271800
E-posti aadress	aldera@aldera.ee
E-posti aadress	ttp@ttp.ee