

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Järve Kaubanduskeskus

registrikood: 12168437

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 238

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11624

telefon: +372 6140211

faks: +372 6140210

e-posti aadress: info@jarvekeskus.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 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustused	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Äriühendused	17

Tegevusaruanne

OÜ Järve Kaubanduskeskus on asutatud 28.09.2011.a.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Äritegevuse ülevaade

Kokku on müügitulu 2012 aastal 6 880 798 eurot. Aruandeperioodi kasumiks kujunes 3 560 453 eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2012	
Müügitulu (tuh.eur)	6 881	
Puhaskasum (tuh.eur)	3 560	
Puhasrentaablus %	51,7%	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,5	
ROA	21,9%	
ROE	25,5%	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Muud valdkonnad

- Töötajad ja juhtkond

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele 2012. aastatel tasusid ei makstud ning aruandeperioodil juhatuse liige soodustusi saanud ei ole.

Töötajate nimestikuline arv aasta lõpul oli 1. Töötajatele maksti aruandeaasta eest töötasu summas 19 352 eurot. Kogu palgafondi kulu aruandeaastal oli 25 938 eurot, sealhulgas sotsiaalmaksud summas 6 586 eurot.

- Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 84 915 eurot. Jagumislepinguga ettevõttele üleantud varade bilansiline maksumus 12 948 915 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	28.09.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	951 401	2 500	2
Finantsinvesteeringud	340 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	780 202	0	4
Kokku käibevara	2 071 603	2 500	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 174 000	0	4,6
Kinnisvarainvesteeringud	11 966 701	0	5
Materiaalne põhivara	77 384	0	7,8
Immateriaalne põhivara	881	0	8
Kokku põhivara	14 218 966	0	
Kokku varad	16 290 569	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	824 876	0	10
Võlad ja ettemaksed	581 813	0	11,12
Kokku lühiajalised kohustused	1 406 689	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	905 671	0	10
Kokku pikaajalised kohustused	905 671	0	
Kokku kohustused	2 312 360	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 415 256	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 560 453	0	
Kokku omakapital	13 978 209	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	16 290 569	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012	28.09.2011 - 28.09.2011	Lisa nr
Müügitulu	6 880 798	0	14
Muud äritulud	1 140	0	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 488 421	0	16
Mitmesugused tegevuskulud	-779 035	0	17
Tööjõukulud	-25 938	0	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-992 416	0	5,7,8
Muud ärikulud	2	0	
Ärikasum (kahjum)	3 596 130	0	
Finantstulud ja -kulud	-35 677	0	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 560 453	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 560 453	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012	28.09.2011 - 28.09.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 596 130	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	992 416	0	5,7,8
Kokku korrigeerimised	992 416	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-777 885	0	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	581 813	0	11
Makstud intressid	-48 026	0	19
Kokku rahavood äritegevusest	4 344 448	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-86 016	0	7,8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 450	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-340 000	0	3
Antud laenud	-2 380 000	0	4
Antud laenude tagasimaksed	206 000	0	
Laekunud intressid	10 032	0	4,19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 592 434	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-803 113	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-803 113	2 500	
Kokku rahavood	948 901	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	948 901	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	951 401	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	2 500		2 500
28.09.2011	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 560 453	3 560 453
Muud muutused omakapitalis		10 415 256	10 415 256
31.12.2012	2 500	13 975 709	13 978 209

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ-u Järve Kaubanduskeskus 2012. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevust tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid, mida kontsern hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil s.o. analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest). Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algset hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär ehitistel 3-10%, seadmetel 10-20%. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Müügiotol põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiotol põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotol põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus hinnangulised müügiikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	
Ehitised ja rajatised	20-40 aastat
Masinad ja seadmed	25-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid**Rendiarvestus**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

-Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

-Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	28.09.2011
Sularaha kassas	13	0
Arvelduskontod	951 388	2 500
Kokku raha	951 401	2 500

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Muud	
Soetamine	340 000	340 000
31.12.2012	340 000	340 000

Lühiajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud tähtajaline hoius, lõpptähtaeg 31.08.2013, intressimäär 1,90%.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	752 616	752 616		
Ostjatelt laekumata arved	787 825	787 825		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-35 209	-35 209		
Muud nõuded	2 176 317	2 317	2 174 000	
Laenunõuded	2 174 000		2 174 000	
Intressinõuded	2 317	2 317		
Ettemaksed	25 269	25 269		
Tulevaste perioodide kulud	4 436	4 436		
Muud makstud ettemaksed	20 833	20 833		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 954 202	780 202	2 174 000	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused		2 450	2 450
Amortisatsioonikulu	0	-984 664	-984 664
Lisandumised äriühenduste kaudu	312 912	12 636 003	12 948 915
31.12.2012			
Soetusmaksumus	312 912	19 032 809	19 345 721
Akumuleeritud kulum	0	-7 379 020	-7 379 020
Jääkmaksumus	312 912	11 653 789	11 966 701

	28.09.2011 - 31.12.2012	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 880 798	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 118 890	

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu rida sisaldab ka edasimüüdud kommunaal ja muid teenuseid 1 412 726 eurot.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	2 174 000		2 174 000				
Emaettevõtja	434 000		434 000		2,5-3%	EUR	2014-2015
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	1 740 000		1 740 000		2%	EUR	2015
Intressinõuded	2 317	2 317					
Kokku muud nõuded	2 176 317	2 317	2 174 000				

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	67 713	67 713	17 202	84 915
Amortisatsioonikulu	-4 595	-4 595	-2 936	-7 531
31.12.2012				
Soetusmaksumus	67 713	67 713	28 773	96 486
Akumuleeritud kulum	-4 595	-4 595	-14 507	-19 102
Jääkmaksumus	63 118	63 118	14 266	77 384

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
Ostud ja parendused	1 101	1 101
Amortisatsioonikulu	-220	-220
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 101	1 101
Akumuleeritud kulum	-220	-220
Jääkmaksumus	881	881

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	28.09.2011 - 31.12.2012
Kasutusrenditulu	5 468 072
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest	
	31.12.2012
1-5 aasta jooksul	9 582 595
Üle 5 aasta	17 829 224
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus	
Kinnisvarainvesteeringud	11 966 701
Kokku	11 966 701

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB pikaajal.laen	1 730 547	824 876	905 671		6 kuu euribor+1%	EUR	31.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	1 730 547	824 876	905 671				
Laenukohustused kokku	1 730 547	824 876	905 671				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	
Maa	312 912	
Ehitised	11 653 789	
Kokku	11 966 701	

SEB pangast saadud laenude tagatiseks on kinnistu asukohaga Pärnu mnt.234,238.
Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele summas 7 669 398 eurot,
kõrvalnõuetega 766 940 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	187 823	187 823		
Võlad töövõtjatele	13	13		
Maksuvõlad	78 285	78 285		
Rentnike tagatised	315 692	315 692		
Kokku võlad ja ettemaksed	581 813	581 813		

Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012
	Maksuvõlg
Käibemaks	76 882
Üksikisiku tulumaks	353
Erisoodustuse tulumaks	116
Sotsiaalmaks	815
Kohustuslik kogumispension	38
Töötuskindlustusmaksed	81
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	78 285

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	28.09.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	6 880 798
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 880 798
Kokku müügitulu	6 880 798
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6 880 798
Kokku müügitulu	6 880 798

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 140
Kokku muud äritulud	1 140

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	82 777
Energia	829 037
Elektrienergia	470 579
Soojusenergia	358 458
Heakord ja hooldus	257 311
Reklaam	244 234
Vesi	69 630
Gaas	5 432
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 488 421

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012
Energia	4 966
Elektrienergia	1 457
Soojusenergia	944
Kütus	2 565
Mitmesugused bürookulud	2 465
Uurimis- ja arengukulud	45 020
Riiklikud ja kohalikud maksud	59 832
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	35 209
Juhtimisteenus	320 900
Reklaam	47 048
Hooldus- ja remondikulud	183 564
Muud	80 031
Kokku mitmesugused tegevuskulud	779 035

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012
Palgakulu	19 352
Sotsiaalmaksud	6 586
Kokku tööjõukulud	25 938
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1

Aruande juhatuse liikmetele tasusid ei maksnud ja soodustusi ei saadud.

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	28.09.2011 - 31.12.2012
Intressitulud	12 349
Intressitulu hoiustelt	2 374
Intressitulu laenudelt	9 975
Intressikulud	-48 026
Intressikulu laenudelt	-48 026
Kokku finantstulud ja -kulud	-35 677

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Esraven AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	434 000	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 740 258	139 570
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 163	6 178

28.09.2011 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja			629 000	195 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	984 456	8 970	1 740 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	788 823	642 426	11 000	11 000

2012.a. saadi seotud osapooltele antud laenudelt intressitulu 9 975 eurot.

Lisa 21 Äriühendused

Vastavalt 06.01.2012 sõlmitud jagunemislepingule toimus AS Esraven tütarettevõtjate AS Silikaat (jagunev ühing), Silikaadi Tehnopark OÜ (omandav ühing) ja OÜ Järve Kaubanduskeskus (omandav ühing) jagunemine eraldumise teel. Jagunev ühing andis osa oma varadest üle omandavatele ühingutele. Üleantud varadega seotud õigused ja kohustused läksid omandavatele ühingutele üle alates 01. jaanuarist 2012. Jagunemine jõustus 25.04.2012 AS Silikaat registrikaardile jagunemiskande tegemisega. Jagunemisega anti OÜ-le Järve Kaubanduskeskus üle alljärgnevad varad ja kohustused (bilansikirjete lõikes, eurodes):

Varad	
Kinnisvarainvesteeringud	19 343 271
Akumuleeritud kulum	-6 394 356
Kokku	12 948 915
Materiaalne põhivara	11 571
Akumuleeritud kulum	-11 571
Kokku	0
Kokku varad	12 948 915
Kohustused	
Laenukohustused	2 533 659
Netovara	10 415 256
(Eelmiste perioodide jaotamata kasum)	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2013

OÜ Järve Kaubanduskeskus (registrikood: 12168437) 28.09.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO KUNMAN	Juhatuse liige	13.06.2013
KEY KUNMAN	Juhatuse liige	13.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Järve Kaubanduskeskus osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Järve Kaubanduskeskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Järve Kaubanduskeskus finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Joel Tõugjas

Vandeaudiitori number 191

OÜ Adelaid

Audiitorettevõtja tegevusloa number 91

Tallinn

13.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Järve Kaubanduskeskus (registrikood: 12168437) 28.09.2011 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOEL TÕUGJAS	Vandeaudiitor	13.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 415 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 560 453
Kokku	13 975 709
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 975 459
Kokku	13 975 709

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 415 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 560 453
Kokku	13 975 709
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 975 459
Kokku	13 975 709

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6880798	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Esraven	10175114	Pärnu mnt. 234, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6140211
Faks	+372 6140210
E-posti aadress	info@jarvekeskus.ee