

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Järve Laod

registrikood: 12170807

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 238

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Järve Laod on asutatud 03.10.2011. aastal.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Äritegevuse ülevaade

Kokku oli müügitulu aruandeperioodil 2016. aastal 173 628 eurot (2015. aastal 172 516 eurot).

2016. aasta aruandeperioodi kasumiks kujunes 37 873 eurot (2015. aastal 33 058 eurot).

Finantsseisund

Peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Müügitulu (tuh.eur)	173,6	172,5
Puhaskasum (kahjum) (tuh.eur)	37,9	33,1
Puhasrentaablus	21,81%	19,16%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,02	2,11
ROA	2,25%	1,95%
ROE	54,30%	103,73%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum (kahjum) / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum (kahjum) / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum (kahjum) / omakapital kokku * 100

Muud valdkonnad

- Töötajad ja juhtkond

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele 2016. aastal tasusid ei makstud ning aruandeperioodil juhatuse liige soodustusi saanud ei ole.

Samal perioodil ei töötanud ettevõttes ühtegi töötajat ja töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 609	28 654	2
Nõuded ja ettemaksed	4 766	5 676	3
Kokku käibevarad	53 375	34 330	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 629 638	1 663 828	4
Kokku põhivarad	1 629 638	1 663 828	
Kokku varad	1 683 013	1 698 158	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 269	16 287	7
Kokku lühiajalised kohustised	13 269	16 287	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 600 000	1 650 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 600 000	1 650 000	
Kokku kohustised	1 613 269	1 666 287	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 121	-3 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 873	33 058	
Kokku omakapital	69 744	31 871	
Kokku kohustised ja omakapital	1 683 013	1 698 158	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	173 628	172 516	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 980	-33 177	12
Mitmesugused tegevuskulud	-35 008	-38 083	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 190	-34 190	4
Ärikasum (kahjum)	70 450	67 066	
Intressitulud	7	0	
Intressikulud	-32 584	-34 008	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 873	33 058	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 873	33 058	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	70 450	67 066	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	34 190	34 190	4
Kokku korrigeerimised	34 190	34 190	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	913	4 994	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 018	2 747	7
Makstud intressid	-32 584	-34 008	
Kokku rahavood äritegevusest	69 951	74 989	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	4	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-50 000	-80 000	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-50 000	-80 000	
Kokku rahavood	19 955	-5 009	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 654	33 663	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 955	-5 009	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 609	28 654	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 500	250	-3 937	-1 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)			33 058	33 058
31.12.2015	2 500	250	29 121	31 871
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	2 500	250	29 121	31 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)			37 873	37 873
31.12.2016	2 500	250	66 994	69 744

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Järve Laod 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 alates 01.01.2015 määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast (kuni 31.12.2014 oli maksumäär 21/79). 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 2016 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 vähenemisena.

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 akumuleeritud 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 2,5%. Maad ei amortiseerita.

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 rendimaksede 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. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

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.

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.

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.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	48 609	28 654
Kokku raha	48 609	28 654

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 723	4 723
Ostjatelt laekumata arved	4 723	4 723
Muud nõuded	3	3
Intressinõuded	3	3
Ettemaksed	40	40
Tulevaste perioodide kulud	40	40
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 766	4 766
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 636	5 636
Ostjatelt laekumata arved	5 636	5 636
Ettemaksed	40	40
Tulevaste perioodide kulud	40	40
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 676	5 676

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	438 690	1 367 596	1 806 286
Akumuleeritud kulum		-108 268	-108 268
Jääkmaksumus	438 690	1 259 328	1 698 018
Amortisatsioonikulu		-34 190	-34 190
31.12.2015			
Soetusmaksumus	438 690	1 367 596	1 806 286
Akumuleeritud kulum		-142 458	-142 458
Jääkmaksumus	438 690	1 225 138	1 663 828
Amortisatsioonikulu		-34 190	-34 190
31.12.2016			
Soetusmaksumus	438 690	1 367 596	1 806 286
Akumuleeritud kulum		-176 648	-176 648
Jääkmaksumus	438 690	1 190 948	1 629 638

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	173 628	172 516
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 170	64 492

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	173 628	138 197
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	137 815	126 952
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 629 638	1 663 828
Kokku	1 629 638	1 663 828

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	1 600 000		1 600 000		2%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	1 600 000		1 600 000				
Laenukohustised kokku	1 600 000		1 600 000				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjalt	1 650 000		1 650 000		2%	EUR	17.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 650 000		1 650 000				
Laenukohustised kokku	1 650 000		1 650 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 476	5 476
Maksuvõlad	1 614	1 614
Rentnike tagatised	6 179	6 179
Kokku võlad ja ettemaksed	13 269	13 269

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 542	5 542
Maksuvõlad	2 163	2 163
Rentnike tagatised	8 582	8 582
Kokku võlad ja ettemaksed	16 287	16 287

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 614	2 163
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 614	2 163

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	53 595	23 297
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 399	5 824
Kokku tingimuslikud kohustised	66 994	29 121

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	173 628	172 516
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	173 628	172 516
Kokku müügitulu	173 628	172 516
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	173 628	172 516
Kokku müügitulu	173 628	172 516

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Energia	29 081	28 272
Elektrienergia	10 207	9 776
Soojusenergia	18 874	18 496
Vesi	1 299	1 305
Muud	3 600	3 600
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	33 980	33 177

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	23	246
Elektrienergia	23	6
Soojusenergia	0	240
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 967	10 967
Haldusteenused	21 000	21 000
Muud	3 018	5 870
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 008	38 083

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

2016. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ning juhatuse liikmed soodustusi ei saanud. Samal perioodil ei töötanud ettevõttes ühtegi töötajat ja töötasu ei makstud.

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 600 000	1 650 000

2016	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	50 000

2015	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Konsolideerimisgrupi ettevõtja	80 000

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 094	21 532

2016. aastal arvestati ja tasuti intresse saadud laenult 32 584 eurot (2015. aastal 34 008 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2017

OÜ Järve Laod (registrikood: 12170807) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO KUNMAN	Juhatuse liige	31.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 873
Kokku	66 994

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 873
Kokku	66 994
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 994
Kokku	66 994

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	173628	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Esraven	10175114	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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