

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: DM Terminal OÜ

registrikood: 12417107

tänava/talu nimi, Narva mnt 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: info@advisory.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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

DM Terminal OÜ on Harju Maakohtu registriosakonnas registreeritud 06.02.2013.a

2014.a. oli ettevõtte teine majandusaasta.

DM Terminal OÜ juhatus koosneb ühest liikmest. Ettevõtte juhatuse liikmele arvestati tasu summas 14 400 eurot.

DM Terminal OÜ investeeris veebruaris 2013. otseinvesteeringuna kinnisvarasse, soetades pikaajalise investeeringuna kinnisvaraobjekti. Soetatud kinnisvarainvesteering on koormatud pikaajaliste üürilepinguga ning toodab selle tulemusena ettevõttele püsivat müügitulu renditulu näol. 2014.aastal teostati ümberehitusi ja tehti täiendavaid investeeringuid kokku summas 245 994 eur. Seega on ettevõtte põhitegevuseks enda kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Nii käesoleval kui ka järgnevatel aastatel on DM Terminal OÜ plaanis jätkata aktiivse investeerimisperioodiga ning juhatus kaalub ka praegu erinevate sobivate omadustega, sealhulgas asukoha ning tootlusega, investeeringute teostamist Eestis.

Ettevõtte on tegus ja jätkusuutlik ning järjepidevalt laiendab oma äritegevust.

Uurimise ja arenguväljaminekuid ei ole tehtud ega ole ka plaanis järgmisel majandusaastal.

Selliseid bilansipäeva järgseid sündmusi kuni aruande lõpetamise momendini ei ole teadaolevalt toimunud, mis võiksid mõjutada 2014 aasta aruandes esitatut.

Alljärgnevalt on välja toodud peamised finantssuhtarvud:

Finantssuhtarv	Valem	31.12.2013	31.12.2014
Vara puhaskasumi tootlus	puhaskasum/keskmine vara	2,4%	9,1%
Raha keskmine laekumisaeg	keskmine debitoorne võlgnevus/müügitulu	0,15	0,10
Põhivara käibekordaja	müügitulu/jääkmaksumus	0,12	0,14

Dmitri Morozov
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	634 422	400 658	2
Nõuded ja ettemaksed	48 371	125 698	3
Kokku käibevara	682 793	526 356	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	7 500 000	6 928 000	5
Kokku põhivara	7 500 000	6 928 000	
Kokku varad	8 182 793	7 454 356	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	187 197	190 247	6
Võlad ja ettemaksed	117 193	120 493	7
Kokku lühiajalised kohustused	304 390	310 740	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 608 207	6 799 960	6
Võlad ja ettemaksed	351 401	165 888	7
Kokku pikaajalised kohustused	6 959 608	6 965 848	
Kokku kohustused	7 263 998	7 276 588	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 268	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	741 027	175 268	
Kokku omakapital	918 795	177 768	
Kokku kohustused ja omakapital	8 182 793	7 454 356	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	1 032 115	830 576	10
Muud äritulud	326 006	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-298 551	-220 584	11
Mitmesugused tegevuskulud	-31 290	-16 936	12
Tööjõukulud	-19 152	-11 172	13
Muud ärikulud	-50	-169 244	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 009 078	412 640	
Intressikulud	-268 106	-237 393	15
Muud finantstulud ja -kulud	55	21	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	741 027	175 268	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	741 027	175 268	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 009 078	412 640	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	169 240	
Muud korrigeerimised	-326 006	0	
Kokku korrigeerimised	-326 006	169 240	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	77 326	-125 698	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 300	120 493	
Laekunud intressid	55	21	
Kokku rahavood äritegevusest	757 153	576 696	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-245 994	-7 097 240	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-245 994	-7 097 240	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 150 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-194 802	-159 793	
Makstud intressid	-82 593	-71 505	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-277 395	6 918 702	
Kokku rahavood	233 764	398 158	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	400 658	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	233 764	398 158	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	634 422	400 658	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.02.2013	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		175 268	175 268
31.12.2013	2 500	175 268	177 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)		741 027	741 027
31.12.2014	2 500	916 295	918 795

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

DM Terminal 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Tulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskonto Swedbank	634 422	400 658
Kokku raha	634 422	400 658

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	48 356	48 356
Ostjatelt laekumata arved	48 356	48 356
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 371	48 371
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 297	22 297
Ostjatelt laekumata arved	22 297	22 297
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 506	15 506
Muud nõuded	87 895	87 895
Viitlaekumised	87 895	87 895
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 698	125 698

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		13 025		11 454
Üksikisiku tulumaks		252		1 764
Sotsiaalmaks		396		2 772
Ettemaksukonto jääk	15		15 506	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	13 673	15 506	15 990

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	7 097 240
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-169 240
31.12.2013	6 928 000
Ostud ja parendused	245 994
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	326 006
31.12.2014	7 500 000

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 032 115	830 576
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	298 551	220 584

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	3 095 404	187 197	2 908 207		6 months EURIBOR+2,200%	eur	31.08.2017
DM Harbour Capital OÜ	500 000		500 000		5%	eur	06.02.2018
Reliable Investments OÜ	3 200 000		3 200 000		5%	eur	11.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	6 795 404	187 197	6 608 207				
Laenukohustused kokku	6 795 404	187 197	6 608 207				
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	3 290 207	190 247	3 099 960		6 months EURIBOR+2,200%	eur	31.08.2017
DM Harbour Capital OÜ	500 000		500 000		5%	eur	06.02.2018
Reliable Investments OÜ	3 200 000		3 200 000		5%	eur	11.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	6 990 207	190 247	6 799 960				
Laenukohustused kokku	6 990 207	190 247	6 799 960				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	102 520	102 520	
Maksuvõlad	13 673	13 673	
Muud võlad	351 401		351 401
Intressivõlad	351 401		351 401
Saadud ettemaksed	1 000	1 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	468 594	117 193	351 401

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	96 867	96 867	
Võlad töövõtjatele	6 636	6 636	
Maksuvõlad	15 990	15 990	
Muud võlad	165 888		165 888
Intressivõlad	165 888		165 888
Saadud ettemaksed	1 000	1 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	286 381	120 493	165 888

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

2014. aruandeaastal dividende välja ei kuulutatud, mistõttu ei tekkinud ka potentsiaalset tulumaksukohustust.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 032 115	830 576
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 032 115	830 576
Kokku müügitulu	1 032 115	830 576
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendile andmine ja käitlus	1 032 115	830 576
Kokku müügitulu	1 032 115	830 576

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Tooraine ja materjal	17 839	4 525
Halduskulud	23 560	27 224
Kommunaalkulud	234 931	185 237
Hooldus- ja pisiremont	22 221	3 598
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	298 551	220 584

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	8 948	0
Kindlustus	2 832	2 869
Raamatupidamisteenused	5 400	4 500
Juriidilised kulud	11 229	9 532
Auditi kulud	1 900	0
Muud	981	35
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 290	16 936

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Palgakulu	14 400	8 400
Sotsiaalmaksud	4 752	2 772
Kokku tööjõukulud	19 152	11 172
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-169 244
Muud	50	0
Kokku muud ärikulud	50	-169 244

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Intressikulu laenudelt	268 106	237 393
Kokku intressikulud	268 106	237 393

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Kokku muud finantstulud ja -kulud	55	21

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Reliable Investments OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	3 503 555	3 343 111
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	547 846	522 777
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		6 636

06.02.2013 - 31.12.2013		Saadud laenud	
Emaettevõtja	3 343 111		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	522 777		
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused			
		2014	06.02.2013 - 31.12.2013
Arvestatud tasu		14 400	8 400

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Selliseid bilansipäeva järgseid sündmusi kuni aruande lõpetamise momendini ei ole teadaolevalt toimunud, mis võiksid mõjutada 2014 aasta aruandes esitatut.

Aruande allkirjad

DM Terminal OÜ (registrikood 12417107) 2014. majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

allkirjastaja nimi

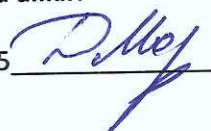
Dmitry Morozov

allkirjastaja roll

juhatuse liige

kuupäev ja allkiri

25.06.2015



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DM Terminal OÜ osanikule

Olen auditeerinud DM Terminal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 aruande lk. 4 kuni 14.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamine ja õiglane 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

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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. Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt DM Terminal OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor Silvia Sirel

Vandeaudiitori kutsetunnistuse number 43

Audiitorbüroo Silvia Sirel OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number nr. 35

Audiitorettevõtja asukoha aadress: Kännu 32-1, Tallinn 13418

26. juunil 2015. a.

Audiitorite digitaalallkirjad

DM Terminal OÜ (registrikood: 12417107) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA SIREL	Vandeaudiitor	20.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 268
Aruandeaasta kasum (kahjum)	741 027
Kokku	916 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	916 295
Kokku	916 295

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1032115	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reliable Investments OÜ	11905247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@advisory.ee