

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.02.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	9
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	13

Tegevusaruanne

DM Terminal OÜ on Harju Maakohtu registriosakonnas registreeritud 06.02.2013.a

2013.a. oli ettevõtte esimene majandusaasta.

DM Terminal OÜ juhatus koosneb ühest liikmest. Ettevõtte juhatuse liikmele arvestati tasu summas 8400 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. 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.

Alljärgnevalt on välja toodud peamised finantssuhtarvud:

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

Dmitri Morozov
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	400 658	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	125 698	0	3
Kokku käibevara	526 356	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 928 000	0	5
Kokku põhivara	6 928 000	0	
Kokku varad	7 454 356	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	190 247	0	6
Võlad ja ettemaksed	120 493	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	310 740	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 799 960	0	6
Võlad ja ettemaksed	165 888	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	6 965 848	0	
Kokku kohustused	7 276 588	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 268	0	
Kokku omakapital	177 768	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	7 454 356	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013	Lisa nr
Müügitulu	830 576	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-220 584	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-16 936	0	12
Tööjõukulud	-11 172	0	13
Muud ärikulud	-169 244	0	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	412 640	0	
Intressikulud	-237 393	0	15
Muud finantstulud ja -kulud	21	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	175 268	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 268	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	412 640	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	169 240	0	
Kokku korrigeerimised	169 240	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-125 698	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	120 493	0	
Laekunud intressid	21	0	
Kokku rahavood äritegevusest	576 696	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 097 240	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 097 240	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 150 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-159 793	0	
Makstud intressid	-71 505	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 918 702	0	
Kokku rahavood	398 158	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	398 158	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	400 658	2 500	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
06.02.2013	2 500		2 500
06.02.2013	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		175 268	175 268
31.12.2013	2 500	175 268	177 768

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

DM Terminal OÜ 2013. 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.

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)

	31.12.2013	06.02.2013
Arvelduskonto Swedbank	400 658	2 500
Kokku raha	400 658	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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)

	31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		11 454
Üksikisiku tulumaks		1 764
Sotsiaalmaks		2 772
Ettemaksukonto jääk	15 506	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	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

	06.02.2013 - 31.12.2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	830 576	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	220 584	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
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)

2013. aruandeaastal dividende välja ei kuulutatud, mistõttu ei tekkinud ka potentsiaalset tulumaksukohustust.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	06.02.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

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

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013
Tooraine ja materjal	4 525
Halduskulud	27 224
Kommunaalkulud	185 237
Hooldus- ja pisiremont	3 598
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	220 584

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013
Kindlustus	2 869
Raamatupidamisteenused	4 500
Juriidilised kulud	9 532
Muud	35
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 936

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013
Palgakulu	8 400
Sotsiaalmaksud	2 772
Kokku tööjõukulud	11 172
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

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

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Intressikulu laenudelt	237 393	0
Kokku intressikulud	237 393	0

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	06.02.2013 - 31.12.2013	06.02.2013 - 06.02.2013
Kokku muud finantstulud ja -kulud	21	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013
	Kohustused
Emaettevõtja	3 343 111
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	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		
		06.02.2013 - 31.12.2013
Arvestatud tasu	8 400	

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Selliseid bilansipäeva järgseid sündmusi kuni aruande lõpetamise momendini ei ole teadaolevalt toimunud, mis võiksid mõjutada 2013 aasta aruandes esitatut.

Aruande allkirjad

DM Terminal OÜ (registrikood 12417107) 2013. majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

allkirjastaja nimi

Dmitry Morozov

allkirjastaja roll

juhatuse liige

kuupäev ja allkiri

Dmitry Morozov 11.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

DM Terminal OÜ osanikule

Olen auditeerinud DM Terminal OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 13.

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 2013 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

11.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

DM Terminal OÜ (registrikood: 12417107) 06.02.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA SIREL	Vandeaudiitor	11.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 268
Kokku	175 268
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	175 268
Kokku	175 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	830576	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Reliable Investments OÜ	11905247	Narva mnt 7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@advisory.ee