

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Järvevana Kvartal I

registrikood: 12443913

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 6283640, +372 5064945

faks: +372 6283637

e-posti aadress: aire@raldon.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	8
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 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

ÜLDINFO

OÜ Järvevana Kvartal I põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja –haldus.

OÜ Järvevana Kvartal I asutati 25.märts 2013 ja 2013 soetati kinnistu Tallinnas ,millele alustati kontorihoonete ehitust.

2014.a. valmis üks hoone ja teine hoone valmis märtsis 2015.a. Alustati ka hoone rentimisega detsembri 2014.

Osa kinnistust müüdi 2015.a. jooksul

Aruandeperioodil töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

2014. aastal oli müügitulu 33 620 674.- eur .

Olulisemad suhtarvud:

	31.12.2014	31.12.2014
Likviidsussuhtarv	0,70	0,05
Finantsvõimendus	0,08	0,94

Likviidsussuhtarv = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = Kohustused kokku / Keskmise koguvara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	98 509	140 965
Nõuded ja ettemaksed	66 675	434 643
Kokku käibevara	165 184	575 608
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	0	100 000
Kinnisvarainvesteeringud	2 623 232	29 004 196
Kokku põhivara	2 623 232	29 104 196
Kokku varad	2 788 416	29 679 804
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	9 199 534
Võlad ja ettemaksed	235 236	2 207 253
Kokku lühiajalised kohustused	235 236	11 406 787
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	0	13 955 091
Võlad ja ettemaksed	0	2 421 118
Kokku pikaajalised kohustused	0	16 376 209
Kokku kohustused	235 236	27 782 996
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 600	3 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	573 340	-207 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 976 240	2 100 443
Kokku omakapital	2 553 180	1 896 808
Kokku kohustused ja omakapital	2 788 416	29 679 804

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	33 620 674	54 271
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-30 762 302	-34 204
Brutokasum (-kahjum)	2 858 372	20 067
Üldhalduskulud	-232 523	-49 373
Muud äritulud	0	2 845 319
Muud ärikulud	-143	0
Ärikasum (kahjum)	2 625 706	2 816 013
Intressikulud	-319 945	-716 148
Muud finantstulud ja -kulud	446	578
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 306 207	2 100 443
Tulumaks	-329 967	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 976 240	2 100 443

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 625 706	2 816 013
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 208 115	0
Muud korrigeerimised	0	-2 845 319
Kokku korrigeerimised	-2 208 115	-2 845 319
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	367 968	-253 335
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 393 135	1 789 735
Kokku rahavood äritegevusest	-3 607 576	1 507 094
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 453 604	-18 710 076
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	32 042 682	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	100 000	0
Laekunud intressid	0	578
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 689 078	-18 709 498
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	17 690 886
Saadud laenude tagasimaksed	-23 063 027	0
Makstud intressid	-741 063	-349 202
Makstud dividendid	-1 319 868	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 123 958	17 341 684
Kokku rahavood	-42 456	139 280
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	140 965	1 685
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 456	139 280
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	98 509	140 965

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3 600	-207 235	-203 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 100 443	2 100 443
31.12.2014	3 600	1 893 208	1 896 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 976 240	1 976 240
Makstud dividendid		-1 319 868	-1 319 868
31.12.2015	3 600	2 549 580	2 553 180

Võimalikud makstavad dividendid seisuga 31.12.2015 on 2 549 580,- EUR ,millelt tingimuslik tulumaksukohustus on 509 916,- EUR ja võimalikud netodividendid 2 039 664,- EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Järvevana Kvartal I 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Pangakontod	98 509	140 965
Kokku raha	98 509	140 965

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	49 579	49 579
Ostjatelt laekumata arved	49 579	49 579
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	998	998
Muud nõuded	16 098	16 098
Viitlaekumised	16 098	16 098
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 675	66 675
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	353 370	353 370
Ostjatelt laekumata arved	353 370	353 370
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65 175	65 175
Muud nõuded	16 098	16 098
Viitlaekumised	16 098	16 098
Kokku nõuded ja ettemaksed	434 643	434 643

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		99 990		
Käibemaks		21 742	65 175	
Üksikisiku tulumaks				160
Sotsiaalmaks				260
Kohustuslik kogumispension				16
Töötuskindlustusmaksed				16
Ettemaksukonto jääk	998			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	998	121 732	65 175	452

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	7 448 810
Ostud ja parendused	18 710 070
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 845 316
31.12.2014	29 004 196
Ostud ja parendused	3 448 752
Müügid	-29 829 716
31.12.2015	2 623 232

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	550 696	39 681
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	32 042 682	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	18 044 500	9 199 534	8 844 966		6 kuu EURIBOR + 2,90 %	EUR	15.05.2016
Omaniku laen	5 110 125		5 110 125		8 %	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	23 154 625	9 199 534	13 955 091				
Laenukohustused kokku	23 154 625	9 199 534	13 955 091				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa		5 000 000
Ehitised		24 004 196
Kokku		29 004 196

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	113 504	113 504	
Maksuvõlad	121 732	121 732	
Kokku võlad ja ettemaksed	235 236	235 236	
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 642 627	1 642 627	2 000 000
Maksuvõlad	452	452	
Muud võlad	421 118		421 118
Intressivõlad	421 118		421 118
Saadud ettemaksed	564 174	564 174	
Tulevaste perioodide tulud	65 306	65 306	
Muud saadud ettemaksed	498 868	498 868	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 628 371	2 207 253	2 421 118

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 620 674	54 271
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 620 674	54 271
Kokku müügitulu	33 620 674	54 271
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus	33 620 674	54 271
Kokku müügitulu	33 620 674	54 271

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	5 531 243

2014	Saadud laenud
Emaettevõtja	2 592 214

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2016

OÜ Järvevana Kvartal I (registrikood: 12443913) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI TUSOV	Juhatuse liige	17.02.2016
KAUPO KOLSAR	Juhatuse liige	17.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Järvevana Kvartal I osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Järvevana Kvartal I raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaarandeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12 on kaasatud käesolevale aruandele.

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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 Järvevana Kvartal I finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

capella consulting OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Rannamõisa tee 4, Tallinn

23.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Järvevana Kvartal I (registrikood: 12443913) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	23.02.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	573 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 976 240
Kokku	2 549 580

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	33620674	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Tusov	36709142732	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	400 EUR
Bernanke Holding OÜ	12445782	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1200 EUR
Colon OÜ	12447723	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1200 EUR
Osaühing Dinero Invest	10822720	Eesti	180 EUR
OÜ Van Der Gynth	10659214	Eesti	620 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6283640
Faks	+372 6283637
Mobiiltelefon	+372 5064945
E-posti aadress	aire@raldon.ee