

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AM and Partners Real Estate OÜ

registrikood: 12550941

tänava/talu nimi, J. Köleri tn 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10150

telefon: +372 56647786

e-posti aadress: baltvision@gmail.com

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

AM and Partners Real Estate OÜ asutati 10.10.2013.a.

Ettevõtte bilansimaht on üle 147 tuhande euro, millest netovara moodustab üle 34 tuhande euro.

2015 aastal ettevõtte müügitulu ei teeninud.

2016. aastal jätkatakse senise tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 098	2 639	
Nõuded ja ettemaksed	0	98	
Kokku käibevara	3 098	2 737	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	144 062	147 812	2
Materiaalne põhivara	726	1 554	3
Kokku põhivara	144 788	149 366	
Kokku varad	147 886	152 103	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 227	10 232	4
Kokku lühiajalised kohustused	10 227	10 232	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	105 229	104 700	4
Kokku pikaajalised kohustused	105 229	104 700	
Kokku kohustused	115 456	114 932	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 651	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 741	34 651	
Kokku omakapital	32 430	37 171	
Kokku kohustused ja omakapital	147 886	152 103	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	0	7 814	
Muud äritulud	0	30 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-163	-9	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 578	-3 154	4
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 741	34 651	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 741	34 651	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 741	34 651	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 741	34 651
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 578	3 154
Kokku korrigeerimised	4 578	3 154
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98	-98
Kokku rahavood äritegevusest	-65	37 707
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-150 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-150 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 900	120 901
Saadud laenude tagasimaksed	-9 376	-5 969
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	524	114 932
Kokku rahavood	459	2 639
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 639	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	459	2 639
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 098	2 639

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 520	0	2 520
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	34 651	34 651
31.12.2014	2 520	34 651	37 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-4 741	-4 741
31.12.2015	2 520	29 910	32 430

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AM and Partners Real Estate OÜ aruandeaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohale.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise perioodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- osanikud;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	150 000	150 000
Amortisatsioonikulu	-2 188	-2 188
31.12.2014		
Soetusmaksumus	150 000	150 000
Akumuleeritud kulum	-2 188	-2 188
Jääkmaksumus	147 812	147 812
Amortisatsioonikulu	-3 750	-3 750
31.12.2015		
Soetusmaksumus	150 000	150 000
Akumuleeritud kulum	-5 938	-5 938
Jääkmaksumus	144 062	144 062

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	7 716

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	840	840	1 680	2 520
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	840	840	1 680	2 520
Ostud ja parendused	0	0	0	0
Amortisatsioonikulu	-322	-322	-644	-966
31.12.2014				
Soetusmaksumus	840	840	1 680	2 520
Akumuleeritud kulum	-322	-322	-644	-966
Jääkmaksumus	518	518	1 036	1 554
Amortisatsioonikulu	-276	-276	-552	-828
31.12.2015				
Soetusmaksumus	840	840	1 680	2 520
Akumuleeritud kulum	-598	-598	-1 196	-1 794
Jääkmaksumus	242	242	484	726

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	115 456	10 227	105 229	0
Pikaajalised laenud kokku	115 456	10 227	105 229	0
Laenukohustused kokku	115 456	10 227	105 229	0

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	114 932	10 232	104 700	0
Pikaajalised laenud kokku	114 932	10 232	104 700	0
Laenukohustused kokku	114 932	10 232	104 700	0

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	115 456	0	114 932

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 900	9 376

2014	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 600	120 901	5 969

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2016

AM and Partners Real Estate OÜ (registrikood: 12550941) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AVO ÜPRUS	Juhatuse liige	30.03.2016
RISTO ABEL	Juhatuse liige	30.03.2016
JULIA KIIRANEN	Juhatuse liige	03.05.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 741
Kokku	29 910
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 910
Kokku	29 910

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Avo Üprus	35401100319	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	840 EUR
Julia Kiiranen	48211100052	Saue linn, Harju maakond, Eesti	840 EUR
Risto Abel	37409130297	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	840 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56647786
E-posti aadress	baltvision@gmail.com