

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 07.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Vana Narva mnt 5 OÜ

registrikood: 12594163

tänavanimi: Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Vana Narva mnt 5 OÜ registreeriti äriühinguna 07.01.2014.a.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Aruandeaastal soetas ettevõtte kinnistu aadressil Vana Narva mnt 5,5f Maardu, millel asuvat hoonet renditakse pikaajaliselt välja.

2015.aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal.

Esimese tegevusaasta kahjum ja omakapitali puudujääk kaetakse tulevaste perioodide kasumite arvelt.

Peamised finantssuhtarvud:

07.01.2014-31.12.2014

Puhasrentaablus (%)	-14,95
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,91
Võlakordaja	100,86
ROA (%)	-0,94
ROE (%)	109,49

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Müügitulu	192 939
Puhaskasum	-28 853
Käibevara	91 551
Lühiajalised kohustused	100 689
Kohustused kokku	3 097 176
Varad kokku	3 070 823
Omakapital kokku	-26 353

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	07.01.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	85 477	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	6 074	0	2
Kokku käibevara	91 551	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 979 272	0	3
Kokku põhivara	2 979 272	0	
Kokku varad	3 070 823	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	98 557	0	4
Võlad ja ettemaksed	2 132	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	100 689	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 858 691	0	4
Võlad ja ettemaksed	137 796	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 996 487	0	
Kokku kohustused	3 097 176	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 853	0	
Kokku omakapital	-26 353	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	3 070 823	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	07.01.2014 - 31.12.2014	07.01.2014 - 07.01.2014	Lisa nr
Müügitulu	192 939	0	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 015	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-19 852	0	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	168 072	0	
Intressikulud	-176 460	0	11
Muud finantstulud ja -kulud	-20 465	0	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 853	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 853	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	07.01.2014 - 31.12.2014	07.01.2014 - 07.01.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	168 072	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 074	0	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	557	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	162 555	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 979 272	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 979 272	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 030 986	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-73 738	0	
Makstud intressid	-37 089	0	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	6	0	12
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-20 471	0	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 899 694	0	
Kokku rahavood	82 977	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	82 977	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 477	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.01.2014	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-28 853	-28 853
31.12.2014	2 500	-28 853	-26 353

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 6.

Negatiivne omakapital plaanitakse viia Äriseadustiku nõuetega vastavausse tulevaste perioodide kasumite arvel.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vana Narva mnt 5 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. 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 õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. 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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapooled on:

a. omanikud

- b. tegev- ja kõrgem juhtkond;
 c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	873	873
Ostjatelt laekumata arved	873	873
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 500	3 500
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 024	1 024
Ettemaksed	677	677
Tulevaste perioodide kulud	677	677
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 074	6 074

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 979 272
31.12.2014	2 979 272

	07.01.2014 - 31.12.2014	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	189 464	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 015	

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud on kajastatud kasumiaruandes real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 8).

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on 2014.aastal soetatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2014 ligilähedane tema õiglasele väärtusele. Hoone soetati 2014.aastal.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 726 262	98 557	1 627 705	0	6 kuu EURIBOR + 2,55%	EUR	20.03.2019	
Laen seotud isikult	1 230 986	0	0	1 230 986	12%	EUR	10.01.2024	13
Pikaajalised laenud kokku	2 957 248	98 557	1 627 705	1 230 986				
Laenukohustused kokku	2 957 248	98 557	1 627 705	1 230 986				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	
Ehitised	2 979 272	
Kokku	2 979 272	

Seotud isikutelt saadud laenud on tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	139 371	1 575	0	137 796
Intressivõlad	139 371	1 575	0	137 796
Saadud ettemaksed	557	557	0	0
Muud saadud ettemaksed	557	557	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	139 928	2 132	0	137 796

Intressivõlad seisuga 31.12.2014 koosnevad pangalaenu intressikohustusest summas 1 575 eurot ning seotud isiku laenult arvestatud intressidest summas 137 796 eurot (lisa 13).

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	07.01.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	07.01.2014 - 31.12.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	192 939
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	192 939
Kokku müügitulu	192 939
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara rendileandmine ja käitus	192 939
Kokku müügitulu	192 939

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	07.01.2014 - 31.12.2014
Haldus- ja hooldusteenused	-1 350
Maamaks	-2 607
Kindlustuse kulud	-1 058
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 015

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	07.01.2014 - 31.12.2014
Juhtimiskulud	-16 407
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-3 193
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	-232
Muud	-20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-19 852

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Vana Narva mnt 5 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	07.01.2014 - 31.12.2014	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-38 664	
Soetud isiku laenu intressid	-137 796	13
Kokku intressikulud	-176 460	

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	07.01.2014 - 31.12.2014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-16 871
Laenulepingu tasu	-3 600
Muud finantstulud	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-20 465

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 500	1 368 782

07.01.2014 - 31.12.2014	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 956	1 230 986

Vana Narva mnt 5 OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustused seisuga 31.12.2014 summas 1 368 782 eurot sisaldavad laenu seotud osapoolelt summas 1 230 986 eurot ja laenult arvestatud intresse summas 137 796 eurot.

Täiendav informatsioon laenutingimuste kohta on avalikustatud lisa 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

Vana Narva mnt 5 OÜ (registrikood: 12594163) 07.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	01.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vana Narva mnt 5 OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Vana Narva mnt 5 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vana Narva mnt 5 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

1. juuli 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Vana Narva mnt 5 OÜ (registrikood: 12594163) 07.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	01.07.2015
RIINA ALT	Vandeaudiitor	01.07.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 853
Kokku	-28 853
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-28 853
Kokku	-28 853

2014.aasta tegevuse kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvel.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	192939	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anton Salatenko	29.11.1981	Venemaa	1250 EUR
Sergei Bereziuk	16.01.1976	Venemaa	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.ee