

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.10.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Lubja Kodu OÜ

registrikood: 12729019

tänavatalu nimi, Tiigi 78

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50410

telefon: +372 5066432

e-posti aadress: mapri@mapri.eu

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 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Turustuskulud	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Tegevuse jätkamise lisa	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Lubja Kodu OÜ asutati 01.10.2014, ettevõtte põhitegevusalaks on Lubja tänaval asuvate kortermajade ehitus- ja arendustegevus täisvalmiduses korterite võõrandamise eesmärgil. Kortermajad valmisid ja kasutusluba neile saadi 2015. aastal.

Enamus kortereid planeeritakse võõrandada 2016. aasta jooksul- 2015. aastal võõrandati kümnest korterist üks korter.

31.12.2014 seisuga ei vasta ettevõtte netovara suurus äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Ettevõtte omakapital taastub järgmise aruandeaasta vältel ettevõtte poolt teenitava kasumi arvelt, tegemist on ettevõtte tegevusvaldkonna spetsiifikast tingitud ajutise olukorraga.

2014.a oli ettevõttele äritegevuse käivitamise aasta. Ettevõtte investeeris nii oma- kui võõrvahenditest kinnistu ostu ja edasist ehitustegevust.

Ettevõtte müügitulu suureks aruandeaastal oli 210 338 eurot (ühe korteri müük). Müügitulu ülejäänud korterite müügist tekib 2016. ja järgnevatel majandusaastatel.

Ettevõtte kahjumiks aruandeaastal kujunes 18 643 eurot.

Ettevõtte ei teinud aruandeaastal kulutusi olulistele uurimis- ja arendustegevusprojektidele.

Ettevõtte ei kasutanud aruandeaastal palgalist tööjõudu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	01.10.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 050	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	580	0	3,5
Varud	1 043 772	0	4
Kokku käibevara	1 045 402	2 500	
Kokku varad	1 045 402	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	983 966	0	6,15
Võlad ja ettemaksed	77 579	0	7,15
Kokku lühiajalised kohustused	1 061 545	0	
Kokku kohustused	1 061 545	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 643	0	
Kokku omakapital	-16 143	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	1 045 402	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.10.2014 - 31.12.2015	01.10.2014 - 01.10.2014	Lisa nr
Müügitulu	210 338	0	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-155 905	0	10
Brutokasum (-kahjum)	54 433	0	
Turustuskulud	-7 584	0	11
Üldhalduskulud	-3 396	0	12
Muud ärikulud	-3	0	
Äriksus (kahjum)	43 450	0	
Intressikulud	-62 095	0	14,15
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 643	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 643	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.10.2014 - 31.12.2015	01.10.2014 - 01.10.2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	43 450	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-580	0
Varude muutus	-1 043 772	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 007	0
Laekunud intressid	2	0
Kokku rahavood äritegevusest	-975 893	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 197 800	0
Saadud laenude tagasimaksed	-213 833	0
Makstud intressid	-9 524	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	974 443	0
Kokku rahavood	-1 450	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 450	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 050	2 500

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.10.2014	2 500		2 500
01.10.2014	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-18 643	-18 643
31.12.2015	2 500	-18 643	-16 143

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lubja Kodu OÜ 2015. aasta 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 selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järelmaksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuluna soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul. Laenukasutuse kulutusi ei arvestata varude soetusmaksumusse.

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Juhul kui üksikud varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse soetusmaksumuse kulussekandmisel FIFO meetodit. Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruande-perioodi kuluna. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus.

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.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletis-instrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade 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.

Maksustamine

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

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtet;
- b) juhatust;
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	01.10.2014
Arvelduskontod	1 050	2 500
Kokku raha	1 050	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	580	580
Kokku nõuded ja ettemaksed	580	580

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	01.10.2014
Lõpetamata toodang	13 893	0
Valmistoodang	1 029 879	0
Kokku varud	1 043 772	0

Ettevõtte tegeles aruandeaastal korterelamu Lubja 2a/2b ehitamisega valmivate korterite müügi eesmärgil.

Müügi eesmärgil ehitatav maja kajastatakse varude hulgas, sest see ehitatakse (luuakse) müügi eesmärgil ettevõtja tavapärase tegevuse käigus. Korterelamu kajastatakse kuni valmistoodangu protsessi lõpetamiseni lõpetamata toodangu all, valmistoodangu protsessi lõpetamisel valmistoodangu all, kus see kajastub kuni müügini. Peale müüki kantakse valmistoodangu omahind kuludesse.

31.12.2015 seisuga on korterelamu Lubja 2a/2b täisvalmiduses ning kajastub valmistoodangu alla. Lõpetamata toodangu all kajastub arendustegevus kinnistul Lubja 2c.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015
	Ettemaks
Käibemaks	580
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	580

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenuleping 141022/1, Mapri OÜ	276 900	276 900			10%	EUR	31.12.2016	15
Laenuleping 141022/2, Raidor OÜ	252 900	252 900			10%	EUR	31.12.2016	15
Laenuleping 14-083860-JI, Swedbank AS	454 166	454 166			6 kuu EURIBOR+3%	EUR	22.10.2016	
Lühiajalised laenud kokku	983 966	983 966						
Laenukohustused kokku	983 966	983 966						

Ettevõtte pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule (registriosa nr 2811003) Tartu maakond, Tartu linn, Lubja tn 2a // 2b summas 15 miljonit eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 007	25 007	15
Muud võlad	52 572	52 572	15
Intressivõlad	52 572	52 572	15
Kokku võlad ja ettemaksed	77 579	77 579	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	01.10.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2015 koosneb kahest osast nimiväärtusega vastavalt 1250 EUR ja 1250 EUR (seisuga 01.10.2014: üks osa nimiväärtusega 2500 EUR). 20.10.2014 võõrandati osast 1250 EUR-suurune osa teisele osanikule.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	01.10.2014 - 31.12.2015	01.10.2014 - 01.10.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	210 338	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	210 338	0
Kokku müügitulu	210 338	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	209 475	0
Muu müügitulu	863	0
Kokku müügitulu	210 338	0

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	01.10.2014 - 31.12.2015	01.10.2014 - 01.10.2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	33 383	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	122 522	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	155 905	0

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	01.10.2014 - 31.12.2015	01.10.2014 - 01.10.2014
Müügikonsultatsioon, maaklerteenus	7 500	0
Muud	84	0
Kokku turustuskulud	7 584	0

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	01.10.2014 - 31.12.2015	01.10.2014 - 01.10.2014
Muud	126	0
Kindlustus	397	0
Kommunaalkulud	1 369	0
Pangateenus	1 504	0
Kokku üldhalduskulud	3 396	0

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid ja kellelegi tasusid makstud ei ole.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	01.10.2014 - 31.12.2015	01.10.2014 - 01.10.2014
Intressikulu laenudelt	62 095	0
Kokku intressikulud	62 095	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Mapri OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Emaettevõtja	328 307
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	278 665

01.10.2014 - 31.12.2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	344 900	68 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	252 900	

Lisa 16 Tegevuse jätkamise lisa

31.12.2015 seisuga ei vasta ettevõtte netovara suurus äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Ettevõtte omakapital taastub järgmise aruandeaasta vältel ettevõtte poolt teenitava kasumi arvelt, tegemist on ettevõtte tegevusvaldkonna spetsiifikast tingitud ajutise olukorraga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2016

Lubja Kodu OÜ (registrikood: 12729019) 01.10.2014 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT JAAGANT	Juhatuse liige	08.04.2016
ROBERT MIRZO	Juhatuse liige	14.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 643
Kokku	-18 643

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	209475	99.59%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Mapri	10131080	Tõutsi küla, Otepää vald, Valga maakond, Eesti	1250 EUR
OÜ Raidor	10291168	Rõõmu küla, Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5066432
E-posti aadress	mapri@mapri.eu