

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Kvissental

registrikood: 10737055

tänav a nimi, maja number: Riia 4

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 730 6828

faks: +372 730 6825

e-posti aadress: info@kvissental.ee

veebilehe aadress: www.kvissental.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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

TEGEVUSARUANNE

2001.a. moodustatud **OÜ Kvissental** põhitegevuseks on olnud Tartus Kvissentali elamurajoonis eramukruntide ettevalmistamine, varustamine kommunikatsioonidega, tänavate rajamine, samuti kvaliteetse elukeskkonna juurde kuuluvate muude rajatiste väljaehitus nagu tenniseväljakud, rannaala jne. Seejärel eramumaade müük ja jätkuv piirkonna edasiarendus kuni elukeskkonna lõpliku valmimiseni.

Kuna aktiivne arendusfaas on lõppenud ja enamus elanikke on sisse kolinud, siis on varem OÜ Kvissentali tegevuseks olnud hooldustööde organiseerimine üle läinud selleks spetsialiseerunud hooldusfirmadele. Selle ülesande elluviimiseks, samuti elamurajooni elanike teistegi huvide kaitseks tulevikus, on moodustatud Kvissentali elamurajooni elanike poolt Mittetulundusühing Kvissentali Selts.

2014.a. jätkas OÜ Kvissental enda omandis olevate tenniseplatside väljarentimist elamurajooni elanikele.

2014.a. võõrandas OÜ Kvissental ühe maatüki.

Juhatuse liikmete tasudest: juhatuse liikmed tasusid ja soodustusi saanud ei ole. OÜ Kvissentalil ei ole palgal ühtegi töötajat. Kõik teenused ostetakse teistelt firmadelt, sh juhtimisteenus, vajalike ostu-müügi-, töövõtu- või tarnelepingute sõlmimise ülesanne on juhatuse liikmetel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 494	8 306	2
Nõuded ja ettemaksed	2 768	37 437	3
Kokku käibevara	9 262	45 743	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	23 620	35 715	5
Materiaalne põhivara	1 450	1 450	6
Kokku põhivara	25 070	37 165	
Kokku varad	34 332	82 908	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	161	266	7
Kokku lühiajalised kohustused	161	266	
Kokku kohustused	161	266	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 750	3 750	9
Kohustuslik reservkapital	375	399	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 517	39 832	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 471	38 661	
Kokku omakapital	34 171	82 642	
Kokku kohustused ja omakapital	34 332	82 908	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	3 227	3 414	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 299	-815	11
Brutokasum (-kahjum)	1 928	2 599	
Üldhalduskulud	-1 328	-1 612	12
Muud äritulud	354	38 139	13
Muud ärikulud	-8 919	-465	14
Ärikasum (kahjum)	-7 965	38 661	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 965	38 661	
Tulumaks	-8 506	0	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 471	38 661	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 965	38 661	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-354	0	13
Muud korrigeerimised	8 910	465	14
Kokku korrigeerimised	8 556	465	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	34 669	-32 428	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-105	266	
Kokku rahavood äritegevusest	35 155	6 964	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 539	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 539	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-32 000	0	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 506	0	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-40 506	0	
Kokku rahavood	-1 812	6 964	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 306	1 342	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 812	6 964	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 494	8 306	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3 750	399	39 832	43 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	38 661	38 661
31.12.2013	3 750	399	78 493	82 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-16 471	-16 471
Makstud dividendid	0	0	-32 000	-32 000
Muutused reservides	0	-24	24	0
31.12.2014	3 750	375	30 046	34 171

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvissental 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 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 –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

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 dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79). 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Kvissental aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	6 494	8 306
Kokku raha	6 494	8 306

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 768	2 768	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 768	2 768	0	0

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 493	2 493	0	0
Muud nõuded	34 944	34 944	0	0
Viitlaekumised	34 944	34 944	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 437	37 437	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	161	266
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	161	266

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	35 715
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-8 910
Müügid	-3 185
31.12.2014	23 620

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 450	1 450
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 450	1 450
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 450	1 450
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 450	1 450
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 450	1 450
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 450	1 450

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	161	161	0	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	161	161	0	0	
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	266	266	0	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	266	266	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	24 037	62 009
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 009	16 484
Kokku tingimuslikud kohustused	30 046	78 493

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 750	3 750
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 227	3 414
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 227	3 414
Kokku müügitulu	3 227	3 414
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tenniseplatside üürimine	1 114	1 300
Kinnistute hooldamine	209	195
Gaasitorustiku rent	1 904	1 919
Kokku müügitulu	3 227	3 414

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Ostetud materjalid	0	190
Ostetud hooldusteenused	1 299	625
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 299	815

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	17	18
Riiklikud ja kohalikud maksud	90	90
Muud	3	0
Reklaamikulud	66	86
Pangateenused	8	4
Juriidilised teenused	0	500
Haldusteenus	1 100	914
Notari teenused	44	0
Kokku üldhalduskulud	1 328	1 612

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	354	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3 195
Kulude kompenseerimine	0	34 944
Kokku muud äritulud	354	38 139

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-8 910	-465
Trahvid, viivised ja hüvitised	-9	0
Kokku muud ärikulud	-8 919	-465

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul puuduvad töötajad, kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	32 000	8 506
Kokku	32 000	8 506

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Juhtkonnale pole tasusid ja muid olulisi soodustusi arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2015

OÜ Kvissental (registrikood: 10737055) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI PENDAROV	Juhatuse liige	23.04.2015
KALEV KASE	Juhatuse liige	23.04.2015
ALAR KROODO	Juhatuse liige	23.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 471
Kokku	30 046

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-16 471
Kokku	30 046

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3018	93.52%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ASM Investments OÜ	11137239	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1086 EUR
AUM Konsult OÜ	11537045	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	888 EUR
Liivu Kapital OÜ	11537022	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1086 EUR
RauRe Invest OÜ	11537039	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	690 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7306828
Faks	+372 7306825
E-posti aadress	info@kvissental.ee
Veebilehe aadress	www.kvissental.ee