MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014
aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Germanfort OÜ

registrikood: 11232185

küla: Lange küla
vald: Haaslava vald
maakond: Tartu maakond
postisihtnumber: 62101

telefon: +372 5154568
faks: +372 7353873
e-posti aadress: urmas@germanfort.ee
veebilehe aadress: www.joeaare.ee

Sisukord

Tegevusaruanne **3**

Raamatupidamise aastaaruanne **5**

Bilanss **5**

Kasumiaruanne **6**

Rahavoogude aruanne **7**

Omakapitali muutuste aruanne **8**

Raamatupidamise aastaaruande lisad **9**

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted **9**

Lisa 2 Raha **11**

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed **12**

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu **12**

Lisa 5 Varud **13**

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad **13**

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud **13**

Lisa 8 Materiaalne põhivara **14**

Lisa 9 Laenukohustused **15**

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed **15**

Lisa 11 Osakapital **16**

Lisa 12 Müügitulu **16**

Lisa 13 Muud äritulud **16**

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused **17**

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud **17**

Lisa 16 Tööjõukulud **17**

Lisa 17 Muud ärikulud **18**

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt **18**

Lisa 19 Intressikulud **18**

Lisa 20 Seotud osapooled **19**

Lisa 21 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus **20**

Aruande allkirjad **21**

Vandeaudiitori aruanne **22**

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Germanfort asutati 2006 aasta aprillis.

OÜ Germanfort tegevuseks on kinnisvaraarendus. 2006. aastal soetati Haaslava vallas kinnistuid, millele OÜ Germanfort on vastavalt tellinud oma koostöö partneritelt detailplaneeringud ja kommunikatsioonide projektid. Suuremad koostöö partnerid olid OÜ Gepa Maa- ja Ehituskorraldus, Sahkar TT OÜ, Eesti Energia AS.

2007 aastal lõpetati õigeaegselt planeeritud arenduse I etapp, valmisid Paju ja Pajupõllu maaüksuste kommunikatsioonid ja asfalteeriti arendusesisesed teed. Alustati ka arenduse II etapiga.2007 aasta lõpuks valmis Nõmme detailplaneering ning alustati teede ja trasside projekteerimisega. Samal ajal valmis ka arenduse III etapi Jõesadama projekt. 2009 aastal taotleti Keskkonnaametilt vee erikasutusluba, et ehitada Sadama tee 1 kinnistule koostöös Haaslava vallaga sadamat.

2007 aasta kestel osteti emafirmalt kinnistu Mõisa, millel asub Piigaste hooldekodu. 2009 aastast renditakse Piigaste hooldekodu firmale MTÜ Piigaste.

2008 aasta detsembris ostis OÜ Germanfort taas emafirmadelt Muhu kinnistu ja Savipaju kinnistu, kus teostatakse kinnisvaraarendust müümise eesmärgil.

Majandusaastal lõpetati Mõisa kinnistul pargi rekonstrueerimine.

Tulud, kulud , kasum

Aasta käibeks moodustus 55 021 eurot (2013: 54 234). Majandusaastal realiseeriti 3 krunti (2013 aastal 2 krunti). Käibest umbes poole moodustas kommunaalteenuste müük ja hoonestusõiguse müük.

Majandusaastal kanti tuluks müümata kinnistute eest ettemaks OÜ-le Germanfort 12 782 eurot, kuna nõuded ettevõtte vastu puudusid.

Ettevõtte 2014. aasta puhaskahjum moodustas - 142 743 eurot (2013 aastal puhaskahjum -72 799 eurot).
Viimase 7 aasta puhaskahjumid on tingitud investorite suurte laenujääkidest kaasnevate intresside olulise mahu suurenemisest.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal.

Peamised finantssuhtarvud

	2014	**2013**
Müügitulu (tuh eurot)	55	54
Tulu kasv	1,82%	-107, 69%
Brutokasumi määr %	-55,51%	51,47%
Puhaskahjum (tuh eurot)	-143	-73
Kahjumi kasv	95,89%	15,12%
Puhasrentaablus	-260%	-134,23%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,55	0,59
ROA	-5,57%	-2,77%

Finantsnäitajate leidmisel kasutatud valemid:

- Tulu kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013)/ müügitulu 2014 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- Kasumi (-kahjumi) kasv (%) = (puhaskasum(-kahjum)2014 – puhaskasum(-kahjum) 2013)/ puhaskasum(-kahjum) 2013 *100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Investeeringud

Majandusaastal investeeris materiaalsesesse põhivarasse 999 eurot (2013:0 eurot), kinnisvarainvesteeringuteks investeeriti 13 164 eurot (2013: 3 171 eurot).

Personal

OÜ Germanfort keskmine töötajate arv majandusaastal oli 0 töötajat. 2014. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 0 eurot (2013 aastal 0 eurot).

Ettevõtte juhatusele maksti majandusaastal tasusid summas 4 953 eurot (2013:4 953 eurot).

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2015. aastal on OÜ Germanfort plaanis reoveepuhastile uuendused lisada. OÜ Germanfort juhatusel on plaanis abifondidest taotleda raha paadisadama ehituseks.
Ettevõtte juhtkond on teadlik 2014. aastal netovarade mittevastavusest osakapitali suhtes.
2015. aastal ettevõte taastab netovarad osakapitali suhtes omanike poolt tehtavate mitterahaliste sissemaksete arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 484	15 151	2
Nõuded ja ettemaksed	13 461	2 789	3
Varud	1 493 674	1 560 079	5
Kokku käibevara	**1 516 619**	**1 578 019**	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	998 000	998 000	7
Materiaalne põhivara	53 717	53 296	8
Kokku põhivara	**1 051 717**	**1 051 296**	
Kokku varad	**2 568 336**	**2 629 315**	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 107 316	2 107 316	9
Võlad ja ettemaksed	670 765	589 001	10
Kokku lühiajalised kohustused	**2 778 081**	**2 696 317**	
Kokku kohustused	**2 778 081**	**2 696 317**	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	11
Ülekurss	357 420	357 420	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-427 690	-354 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-142 743	-72 799	
Kokku omakapital	**-209 745**	**-67 002**	
Kokku kohustused ja omakapital	**2 568 336**	**2 629 315**	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	55 021	54 234	12
Muud äritulud	12 782	12 187	13
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-53 909	0	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 086	-26 320	14
Mitmesugused tegevuskulud	-10 721	-10 795	15
Tööjõukulud	-6 587	-6 587	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-578	-3 311	8
Muud ärikulud	-13 181	-2	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	**-49 259**	**19 406**	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	93	4	18
Intressikulud	-93 577	-92 209	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**-142 743**	**-72 799**	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	**-142 743**	**-72 799**	

Rahavoogude aruanne
(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-49 259	19 406	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	578	3 311	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-6 158	
Muud korrigeerimised	13 164	-6 029	7
Kokku korrigeerimised	**13 742**	**-8 876**	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 671	2 272	3
Varude muutus	66 405	9 143	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 814	-5 187	10
Makstud intressid	0	-331	
Kokku rahavood äritegevusest	**8 403**	**16 427**	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-999	-1 500	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	6 158	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-13 164	-3 171	7
Antud laenud	15 000	0	20
Antud laenude tagasimaksed	-15 000	0	20
Laekunud intressid	93	418	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	**-14 070**	**1 905**	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-7 863	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	**0**	**-7 863**	
Kokku rahavood	**-5 667**	**10 469**	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 151	4 682	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	**-5 667**	**10 469**	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 484	15 151	2

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	3 000	357 420	268	-354 891	5 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-72 799	-72 799
31.12.2013	3 000	357 420	268	-427 690	-67 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-142 743	-142 743
31.12.2014	3 000	357 420	268	-570 433	-209 745

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Germanfort OÜ 2014.a raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31.12.2014 on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.
Germanfort OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Rahavoogude aruande koostamisel on lähtutud RTJ 2 sätestatust, mille kohaselt rahavood äritegevusest kajastatakse kaudmeetodil ning rahavood investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest kajastatakse otsemeetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Finantsinvesteeringud

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.
Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Realiseeritud toodete kuludesse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise meetodit. Kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodi rakendamisel loetakse varu iga üksiku objekti soetamismaksumuseks perioodi algvaru soetusmaksumuse ja perioodi jooksul soetatud objektide soetamismaksumuste kaalutud keskmist.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.
Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti

müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara võetakse arvele soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 600 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised	4 aastat
Masinad ja seadmed	4-5 aastat

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 eurot, kantakse 100%-liselt kuludesse.

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real Üldhalduskulud
Kapitalirendile võetud põhivarade arvestusmeetodit on kirjeldatud järgnevas alapunktis.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõte kui rentnik
Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 tuletisinstrumendid, 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 kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.
Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusastet hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 21/79,alates 01.01.2015 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna ning bilansis muu viitvõlana. Tulumaksu kohustus tekib dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Germanfort OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks
1. omanikke
2. tegev- ja juhtkonda
3. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	9 484	15 151
Kokku raha	**9 484**	**15 151**

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 691	10 691	4
Ostjatelt laekumata arved	10 691	10 691	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 447	2 447	6
Muud nõuded	187	187	
Viitlaekumised	187	187	
Ettemaksed	50	50	
Tulevaste perioodide kulud	50	50	
Tulevaste perioodide käibemaks	86	86	
Kokku nõuded ja ettemaksed	**13 461**	**13 461**	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 513	2 513	4
Ostjatelt laekumata arved	2 631	2 631	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-118	-118	
Muud nõuded	187	187	
Viitlaekumised	187	187	
Ettemaksed	89	89	
Tulevaste perioodide kulud	89	89	
Kokku nõuded ja ettemaksed	**2 789**	**2 789**	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu
(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	**10 691**	**2 631**
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-118
Kokku nõuded ostjate vastu	**10 691**	**2 513**
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-118	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-118
Lootusetuks tunnistatud nõuded	118	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	**0**	**-118**

Lisa 5 Varud
(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	662 865	716 773
Müügiks ostetud kaubad	830 809	843 306
Kokku varud	**1 493 674**	**1 560 079**

Juhatuse hinnangul on bilansipäeva seisuga arvelolevad varud likviidsed.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	227		319
Üksikisiku tulumaks		166	170
Sotsiaalmaks		272	272
Kohustuslik kogumispension		17	17
Ettemaksukonto jääk	2 220		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	**2 447**	**455**	**778**

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	988 800
Ostud ja parendused	3 171
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 029
31.12.2013	998 000
Ostud ja parendused	13 164
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-13 164
31.12.2014	998 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 669	7 669
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 029	14 655

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi-vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		Lõpetamata projektid		
31.12.2012								
Soetusmaksumus	6 455	679	30 445	766	31 211	44 079	44 079	82 424
Akumuleeritud kulum		-509	-26 042	-766	-26 808			-27 317
Jääkmaksumus	6 455	170	4 403	0	4 403	44 079	44 079	55 107
Ostud ja parendused						1 500	1 500	1 500
Amortisatsioonikulu		-170	-3 141		-3 141			-3 311
31.12.2013								
Soetusmaksumus	6 455	679	9 917	0	9 917	45 579	45 579	62 630
Akumuleeritud kulum		-679	-8 655	0	-8 655			-9 334
Jääkmaksumus	6 455	0	1 262	0	1 262	45 579	45 579	53 296
Ostud ja parendused			999		999			999
Amortisatsioonikulu			-578		-578			-578
31.12.2014								
Soetusmaksumus	6 455	679	10 916	0	10 916	45 579	45 579	63 629
Akumuleeritud kulum	0	-679	-9 233	0	-9 233			-9 912
Jääkmaksumus	6 455	0	1 683	0	1 683	45 579	45 579	53 717

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2014	2013
Masinad ja seadmed	0	6 158
Transpordivahendid	0	6 158
Kokku	**0**	**6 158**

Lisa 9 Laenukohustused
(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 107 316	2 107 316			0-5	EEK	kuni 12.12.2014	20
Lühiajalised laenud kokku	2 107 316	2 107 316						
Laenukohustused kokku	2 107 316	2 107 316						

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 107 316	2 107 316			0-5	EEK	kuni 12.12.2014	20
Lühiajalised laenud kokku	2 107 316	2 107 316						
Laenukohustused kokku	2 107 316	2 107 316						

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 518	3 518	
Võlad töövõtjatele	324	324	
Maksuvõlad	455	455	6
Muud võlad	666 468	666 468	
Intressivõlad	666 468	666 468	20
Kokku võlad ja ettemaksed	**670 765**	**670 765**	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 229	2 229	
Võlad töövõtjatele	320	320	
Maksuvõlad	778	778	6
Muud võlad	572 892	572 892	
Intressivõlad	572 892	572 892	20
Saadud ettemaksed	12 782	12 782	
Kokku võlad ja ettemaksed	**589 001**	**589 001**	

Lisa 11 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus 31.12.2014 on 1500 eurot.		

31.12.2014 on ettevõtte ülekurss 357 420 eurot.

Lisa 12 Müügitulu
(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	55 021	54 234
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	**55 021**	**54 234**
Kokku müügitulu	**55 021**	**54 234**
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	27 501	26 677
Hoonestusprojektide arendus	27 520	25 464
Sõiduauto rent	0	2 093
Kokku müügitulu	**55 021**	**54 234**

Lisa 13 Muud äritulud
(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	6 158
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	6 029
Ostjate ettemaks tuluks	12 782	0
Kokku muud äritulud	**12 782**	**12 187**

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused
(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	-3 699	-1 010
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-12 497	-9 742
Energia	-15 393	-14 127
Elektrienergia	-15 393	-14 127
Notaritehingud	-198	-298
Vahendustasu	0	-851
Muud	-299	-292
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	**-32 086**	**-26 320**

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud
(eurodes)

	2014	2013
Energia	-2 227	-2 451
Elektrienergia	-2 227	-2 451
Mitmesugused bürookulud	0	-37
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 079	-1 493
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-118
Reklaamikulud	-132	-130
Ostutööd ja teenused	-2 924	-2 812
Autodega seotud kulud	-3 359	-3 754
Kokku mitmesugused tegevuskulud	**-10 721**	**-10 795**

Lisa 16 Tööjõukulud
(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-4 953	-4 953
Sotsiaalmaksud	-1 634	-1 634
Kokku tööjõukulud	**-6 587**	**-6 587**

Germanfort OÜ-l puudub palgaline tööjõud.

Lisa 17 Muud ärikulud
(eurodes)

	2014	2013
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-13 164	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-17	-2
Kokku muud ärikulud	**-13 181**	**-2**

Lisa 18 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt
(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	**93**	**4**
Intressitulu hoiustelt	1	4
Intressitulu laenudelt	92	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	**93**	**4**

Lisa 19 Intressikulud
(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-93 577	-91 878
Intressikulu kapitalirendilt	0	-331
Kokku intressikulud	**-93 577**	**-92 209**

Lisa 20 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	**Kohustused**	**Nõuded**	**Kohustused**
Sidusettevõtjad	0	2 773 758	350	2 680 208
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	27	0	27
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	187	0	187	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 232	0	1 693	0

2014	**Ostud**	**Müügid**	**Antud laenud**	**Antud laenude tagasimaksed**
Sidusettevõtjad	2 364	0		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	999	23 633	15 000	15 000

2013	**Müügid**
Sidusettevõtjad	8 251
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 652

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	**2013**
Arvestatud tasu	4 953	4 953

Lisa 21 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.detsember 2014 on ettevõte omakapital -209 745 eurot. Kuna ettevõttel on netovara vähem, kui Äriseadustikus sätestatud minimaalne suurus, on omakapital planeeritud viia vastavusse Äriseadustiku nõuetega 2015.aastal omanike poolt tehtavate täiendavate mitterahaliste sissemaksete arvelt. Osade eest tasutakse mitterahalise sissemaksega (omanike tasaarveldamine).

Lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid summas 1 261 462 euro võrra.
Ettevõte püüab majandusaastal oma likviidsuse taastada, selleks on osanikud andnud nõusoleku oma laenude pikendamiseks.

2015 aastal püüame aktiivsemalt kaubelda kinnisvaraturul, et soetatud ja vabu krunte suudaks effektiivsemalt realiseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2015

Germanfort OÜ (registrikood: 11232185) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS ROOSARÜÜTEL	Juhatuse liige	29.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Germanfort OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Germanfort OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Germanfort OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu, et OÜ Germanfort lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid 1 261 462 euro võrra ja ettevõtte netovara summas -209 745 eurot ei vasta Äriseadustiku § 176 nõuetele ning antud asjaolud võib põhjustada ettevõttele raskusi kohustuste tähtaegsel tasumisel. Aastaaruande lisas 21 on selgitatud antud asjaolu olemust ja ettevõtte meetmeid likviidsuse tagamiseks.

/digitaalselt allkirjastatud/
Ellen Tohvri
Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma
Vandeaudiitori number 348
OÜ E-Audit
Audiitorettevõtja tegevusloa number 41
Sõbra 56b, Tartu
29.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Germanfort OÜ (registrikood: 11232185) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	29.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-427 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-142 743
Kokku	**-570 433**
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-570 433
Kokku	**-570 433**

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	**68201**	**27520**	**50.02%**	**Jah**
Enda kinnisvara ost ja müük	**68101**	**27501**	**49.98%**	**Ei**

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts ARAND	**10240981**	**Tartu linn, Tartu maakond, Eesti**	**1500 EUR**
osaühing Sahkar TT	**10628225**	**Reola küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti**	**1500 EUR**

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	**+372 7353873**
Mobiiltelefon	**+372 5154568**
E-posti aadress	**urmas@germanfort.ee**
Veebilehe aadress	**www.joeaare.ee**