

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Järvevana Kvartal I

registrikood: 12443913

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 6283640, +372 5064945

faks: +372 6283637

e-posti aadress: aire@raldon.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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

ÜLDINFO

OÜ Järvevana Kvartal I põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja -haldus.

OÜ Järvevana Kvartal I asutati 25.märts 2013 ja 2013 soetati kinnistu Tallinnas ,millele alustati kontorihoonete ehitust.

2014.a. valmis üks hoone ja teine hoone valmis märtsis 2015.a. Alustati ka hoone rentimisega detsembri 2014.

Osa kinnistust müüdi 2015.a. märtsis.

Aruandeperioodil töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

2014. aastal oli müügitulu 54 271.- eur .

Olulisemad suhtarvud:

	31.12.2014	31.12.2013
Likviidsussuhtarv	0,05	0,44
Finantsvõimendus	0,94	1,03

Likviidsussuhtarv = Käibevara / Lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = Kohustused kokku / Keskmise koguvara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	140 965	1 685
Nõuded ja ettemaksed	434 643	181 308
Kokku käibevara	575 608	182 993
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	100 000	100 000
Kinnisvarainvesteeringud	29 004 196	7 448 810
Kokku põhivara	29 104 196	7 548 810
Kokku varad	29 679 804	7 731 803
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	9 199 534	0
Võlad ja ettemaksed	2 207 253	417 527
Kokku lühiajalised kohustused	11 406 787	417 527
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	13 955 091	5 463 739
Võlad ja ettemaksed	2 421 118	2 054 172
Kokku pikaajalised kohustused	16 376 209	7 517 911
Kokku kohustused	27 782 996	7 935 438
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 600	3 600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-207 235	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 100 443	-207 235
Kokku omakapital	1 896 808	-203 635
Kokku kohustused ja omakapital	29 679 804	7 731 803

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Müügitulu	54 271	15 560
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-34 204	-15 560
Brutokasum (-kahjum)	20 067	0
Üldhalduskulud	-49 373	-55 196
Muud äritulud	2 845 319	0
Äri kasum (kahjum)	2 816 013	-55 196
Intressikulud	-716 148	-152 047
Muud finantstulud ja -kulud	578	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 100 443	-207 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 100 443	-207 235

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 816 013	-55 196
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-2 845 319	0
Kokku korrigeerimised	-2 845 319	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-253 335	-181 308
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 789 735	417 527
Kokku rahavood äritegevusest	1 507 094	181 023
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-18 710 076	-5 448 810
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-100 000
Laekunud intressid	578	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 709 498	-5 548 802
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17 690 886	5 463 739
Makstud intressid	-349 202	-97 875
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	17 341 684	5 365 864
Kokku rahavood	139 280	-1 915
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 685	3 600
Raha ja raha ekvivalentide muutus	139 280	-1 915
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	140 965	1 685

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
25.03.2013	3 600		3 600
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-207 235	-207 235
31.12.2013	3 600	-207 235	-203 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 100 443	2 100 443
31.12.2014	3 600	1 893 208	1 896 808

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Järvevana Kvartal I 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Finantskohustused

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Pangakontod	140 965	1 685
Kokku raha	140 965	1 685

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	353 370	353 370
Ostjatelt laekumata arved	353 370	353 370
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	65 175	65 175
Muud nõuded	16 098	16 098
Viitlaekumised	16 098	16 098
Kokku nõuded ja ettemaksed	434 643	434 643
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	181 308	181 308
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 308	181 308

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	65 175		181 308
Üksikisiku tulumaks		160	
Sotsiaalmaks		260	
Kohustuslik kogumispension		16	
Töötuskindlustusmaksed		16	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	65 175	452	181 308

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	7 448 810
31.12.2013	7 448 810
Ostud ja parendused	18 710 070
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 845 316
31.12.2014	29 004 196

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	39 681	0

Õiglase väärtuse muutus tugineb reaalsel turusituatsioonil. Osa kinnisvarainvesteeringust valmis perioodi lõpus ning osa võõrandati peale bilansipäeva.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	18 044 500	9 199 534	8 844 966		6 kuu EURIBOR + 2,90 %	EUR	15.05.2016
Omaniku laen	5 110 125		5 110 125		8 %	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	23 154 625	9 199 534	13 955 091				
Laenukohustused kokku	23 154 625	9 199 534	13 955 091				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	3 000 000		3 000 000		6 kuu EURIBOR + 2,90 %	EUR	15.05.2016
Omaniku laen	2 463 739		2 463 739		8 %	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	5 463 739		5 463 739				
Laenukohustused kokku	5 463 739		5 463 739				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	5 000 000	5 000 000
Ehitised	24 004 196	2 448 810
Kokku	29 004 196	7 448 810

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 642 627	1 642 627	2 000 000
Maksuvõlad	452	452	
Muud võlad	421 118		421 118
Intressivõlad	421 118		421 118
Saadud ettemaksed	564 174	564 174	
Tulevaste perioodide tulud	65 306	65 306	
Muud saadud ettemaksed	498 868	498 868	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 628 371	2 207 253	2 421 118

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 417 527	417 527	2 000 000
Muud võlad	54 172		54 172
Intressivõlad	54 172		54 172
Kokku võlad ja ettemaksed	2 471 699	417 527	2 054 172

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	25.03.2013 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 271	15 560
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 271	15 560
Kokku müügitulu	54 271	15 560
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus	54 271	15 560
Kokku müügitulu	54 271	15 560

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	5 531 243	2 517 911

2014	Saadud laenud
Emaettevõtja	2 592 214
25.03.2013 - 31.12.2013	Saadud laenud
Emaettevõtja	2 463 739

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

2015.a. valmis kogu kinnisvarainvesteering aadressil Lelle 22 ja Lelle 24 Tallinn. Lisaks võõrandas Järvevana Kvartal I osa kinnisvarainvesteeringust märtsis 2015.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2015

OÜ Järvevana Kvartal I (registrikood: 12443913) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAUPO KOLSAR	Juhatuse liige	01.06.2015
MATI TUSOV	Juhatuse liige	15.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Järvevana Kvartal I osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Järvevana Kvartal I raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaarandeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Järvevana Kvartal I finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

Capella Consulting OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Rannamõisa tee 4, Tallinn

20.04.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Järvevana Kvartal I (registrikood: 12443913) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	20.04.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-207 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 100 443
Kokku	1 893 208

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	54271	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Tusov	36709142732	Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	400 EUR
Bernanke Holding OÜ	12445782	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1200 EUR
Colon OÜ	12447723	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1200 EUR
Osaühing Dinero Invest	10822720	Eesti	180 EUR
OÜ Van Der Gynth	10659214	Eesti	620 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6283640
Faks	+372 6283637
Mobiiltelefon	+372 5064945
E-posti aadress	aire@raldon.ee