

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Tradent Invest OÜ

registrikood: 11614863

tänavatalu nimi, Kauba 12

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93812

telefon: +372 5048909

faks: +372 4536681

e-posti aadress: tradent.invest@gmail.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Tulumaks	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tradent Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

Tulud, kulud ja kasum

2014. aastal moodustas OÜ Tradent Invest müügitulu 174 537 eurot.

Müügitulust moodustas 100% kinnisvarainvesteeringutelt saadud tulu.

Ettevõtte 2014. aasta puhaskasumiks kujunes 139 651 eurot.

Investeeringud

2014. a. investeeris ettevõtte kinnisvarainvesteeringutesse kokku 659 810 eurot.

Personal

Ettevõtte palgalist tööjõudu 2014. aastal kasutanud ei ole. Juhatuse liikmetele oma kohustuste täitmise eest 2014. aastal eraldi tasu makstud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on plaanis kinnisvara haldamise jätkamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 419	29 513	
Nõuded ja ettemaksed	26 206	26 898	2
Kokku käibevara	33 625	56 411	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 023 560	2 743 504	4
Materiaalne põhivara	101 440	106 900	5
Kokku põhivara	3 125 000	2 850 404	
Kokku varad	3 158 625	2 906 815	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	374 460	187 900	6
Võlad ja ettemaksed	330 313	389 714	7
Kokku lühiajalised kohustused	704 773	577 614	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 000	35 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	20 000	35 000	
Kokku kohustused	724 773	612 614	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Ülekurss	2 044 661	2 044 661	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 684	169 810	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 651	76 874	
Kokku omakapital	2 433 852	2 294 201	
Kokku kohustused ja omakapital	3 158 625	2 906 815	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	174 537	104 271	9
Muud äritulud	2 439	1 566	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 064	-21 636	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 832	-5 460	
Kokku ärikasum (-kahjum)	141 080	78 741	
Intressikulud	-1 430	-1 915	
Muud finantstulud ja -kulud	1	48	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 651	76 874	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 651	76 874	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	141 080	78 741
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 832	5 460
Kokku korrigeerimised	12 832	5 460
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	692	-24 265
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-60 939	63 937
Laekunud intressid	1	48
Makstud intressid	-1 429	-1 915
Kokku rahavood äritegevusest	92 237	122 006
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-287 428	-277 455
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-287 428	-277 455
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	230 000	172 900
Saadud laenude tagasimaksed	-56 903	-15 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	173 097	157 900
Kokku rahavood	-22 094	2 451
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 513	27 062
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-22 094	2 451
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 419	29 513

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	2 044 661	300	169 810	2 217 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)				76 874	76 874
31.12.2013	2 556	2 044 661	300	246 684	2 294 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)				139 651	139 651
31.12.2014	2 556	2 044 661	300	386 335	2 433 852

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tradent Invest 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Tradent Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

OÜ Tradent Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuni 31.12.2013 kajastati kinnisvarainvesteeringud bilansis õiglase väärtuse meetodil. 31.12.2014 ei ole õiglase väärtuse määramine võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, seega on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglase väärtus muutub uuesti määratavaks.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontode jääke ning lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte 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.

Kuni 31.12.2013 kajastati kinnisvarainvesteeringud bilansis õiglase väärtuse meetodil. 31.12.2014 ei ole õiglase väärtuse määramine võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, seega on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglase väärtus muutub uuesti määratavaks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsiooninorm
Autod ja muud transpordivahendid	15 – 40%
Ehitised	5%
Muu inventar	40%

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua

majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 927	7 927
Ostjatelt laekumata arved	7 927	7 927
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 279	18 279
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 206	26 206
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	656	656
Ostjatelt laekumata arved	656	656
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 242	26 242
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 898	26 898

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	18 279	26 242
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 279	26 242

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused		287 428	287 428
Amortisatsioonikulu		-7 372	-7 372
Ümberklassifitseerimised	1 756 775	986 729	2 743 504
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 756 775	1 274 157	3 030 932
Akumuleeritud kulum	0	-7 372	-7 372
Jääkmaksumus	1 756 775	1 266 785	3 023 560

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	2 466 049
Ostud ja parendused	277 455
31.12.2013	2 743 504
Ümberklassifitseerimised	-2 743 504
31.12.2014	0

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	161 872	95 781
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 884	19 468

Kuni 31.12.2013 kajastati kinnisvarainvesteeringud bilansis õiglase väärtuse meetodil.

31.12.2014 ei ole õiglase väärtuse määramine võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, seega on kinnisvarainvesteeringud

kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglane väärtus muutub uuesti määratavaks.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	6 800	109 200	116 000
Akumuleeritud kulum		-3 640	-3 640
Jääkmaksumus	6 800	105 560	112 360
Amortisatsioonikulu		-5 460	-5 460
31.12.2013			
Soetusmaksumus	6 800	109 200	116 000
Akumuleeritud kulum		-9 100	-9 100
Jääkmaksumus	6 800	100 100	106 900
Amortisatsioonikulu		-5 460	-5 460
31.12.2014			
Soetusmaksumus	6 800	109 200	116 000
Akumuleeritud kulum		-14 560	-14 560
Jääkmaksumus	6 800	94 640	101 440

2014. a. materiaalsel põhivara müüdid ei ole.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	15 000	15 000			3,918	EUR	27.04.2017
Muud lühiajalised laenud	359 460	359 460					
Lühiajalised laenud kokku	374 460	374 460					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	20 000		20 000				
Pikaajalised laenud kokku	20 000		20 000				
Laenukohustused kokku	394 460	374 460	20 000				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	15 000	15 000			3,918	EUR	27.04.2017
Muud lühiajalised laenud	172 900	172 900					
Lühiajalised laenud kokku	187 900	187 900					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	35 000		35 000				
Pikaajalised laenud kokku	35 000		35 000				
Laenukohustused kokku	222 900	187 900	35 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	6 800	6 800
Ehitised	94 640	100 100
Kokku	101 440	106 900

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 067	2 067
Saadud ettemaksed	3 500	3 500
Tulevaste perioodide tulud	3 500	3 500
Muud võlad	324 746	324 746
Kokku võlad ja ettemaksed	330 313	330 313
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	65 737	65 737
Muud võlad	323 977	323 977
Kokku võlad ja ettemaksed	389 714	389 714

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	174 537	104 271
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	174 537	104 271
Kokku müügitulu	174 537	104 271
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	161 872	95 781
Tulu teenuse ostutamisest	12 665	8 490
Kokku müügitulu	174 537	104 271

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Energia	10 898	9 627
Elektrienergia	7 074	5 620
Soojusenergia	3 824	4 007
Mitmesugused bürookulud	2 841	817
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 517	5 511
Jooksev remont	1 756	1 215
Kindlustus	2 052	1 822
Muud	0	2 644
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 064	21 636

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2014. aastal ettevõtte palgalist tööjõudu kasutanud ei ole.

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 386 335 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 77 267 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 309 068 eurot.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 597	359 460	0	177 826

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 725	161 336	230 000	43 440		
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 105	86 221	0	0	172 900	0

Ettevõtte tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2014. a. juhatuse liikme lepingu alusel eraldi tasusid ja muid olulisi soodustusi arvestanud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2015

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS LONN	Juhatuse liige	01.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tradent Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Tradent Invest OÜ 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 lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, 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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitikate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Ader

Vandeaudiitori number 197

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Tammsaare tee 47 Tallinn 11316

01.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	01.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	246 684
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 651
Kokku	386 335

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	174537	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Lonn	36806300241	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 4536681
Mobiiltelefon	+372 5048909
E-posti aadress	tradent.invest@gmail.com