

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: ARENDVARA OÜ

registrikood: 11059864

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 6217430

faks: +372 6217435

e-posti aadress: info@lynn.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Arendvara põhitegevuseks on äripindade arendus ja ruumide üürimine. 2014. aastal jätkusid Pärnu mnt. 91 kinnistul ehitus- ja arendustööd ning uute üürnike otsimine.

Juhatuse liikmele lahkumiskompensatsiooni maksmist ettenähtud ei ole.

2014. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 474	4 947	
Nõuded ja ettemaksed	1 306 658	1 304 764	2
Kokku käibevara	1 309 132	1 309 711	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 612	2 612	
Kinnisvarainvesteeringud	1 648 847	1 675 981	4
Kokku põhivara	1 651 459	1 678 593	
Kokku varad	2 960 591	2 988 304	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 481 854	2 468 546	6
Võlad ja ettemaksed	42 489	39 183	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 524 343	2 507 729	
Kokku kohustused	2 524 343	2 507 729	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	477 763	457 293	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 327	20 470	
Kokku omakapital	436 248	480 575	
Kokku kohustused ja omakapital	2 960 591	2 988 304	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	61 904	105 283	9
Muud äritulud	3 800	116 320	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 645	-33 765	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 447	-6 698	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 134	-27 134	
Muud ärikulud	-11 266	-26 711	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 212	127 295	
Intressikulud	-48 539	-106 825	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-44 327	20 470	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 327	20 470	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 212	127 295
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 134	27 134
Muud korrigeerimised	0	-96 833
Kokku korrigeerimised	27 134	-69 699
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 294	63 444
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 426	-74 381
Kokku rahavood äritegevusest	28 626	46 659
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-2 600	-2 948
Antud laenude tagasimaksed	2 000	65 703
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-600	62 755
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	161 420	327 838
Saadud laenude tagasimaksed	-148 111	-272 898
Makstud intressid	-43 808	-174 975
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-30 499	-120 035
Kokku rahavood	-2 473	-10 621
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 947	15 568
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 473	-10 621
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 474	4 947

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	457 293	460 105
Aruandeaasta kasum (kahjum)			20 470	20 470
31.12.2013	2 556	256	477 763	480 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-44 327	-44 327
31.12.2014	2 556	256	433 436	436 248

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arendvara OÜ 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.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille üle on kontroll. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest. Kooskõlas raamatupidamise seaduse paragrahvi 29–ga ei pea Ettevõtte koostama konsolideeritud aruannet. Tütar-ettevõtet kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäolisteks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavalt kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumusena.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringutes olevate ehitiste elueaks on arvestatud 20 aastat, seega amortiseeritakse 5 % võrra aastas.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 640 EUR. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest järgnevalt:

masinad ja seadmed 5 aastat
muu inventar 2,5-5 aastat

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast, alates 01.01.2015 on maksumäär 20/80. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis koosneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Tehinguteks seotud osapoolte vahel loetakse tehinguid ema- ja tütarettevõtjatega, juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapoolteks on:

- Arendvara OÜ olulist mõju omavad osanikud ja nende lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ja nende lähisugulased
- eelpool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted

Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldjuhul, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	99 056	99 056	
Ostjatelt laekumata arved	99 056	99 056	
Muud nõuded	1 206 768	1 206 768	
Laenunõuded	1 206 768	1 206 768	
Ettemaksed	834	834	
Tulevaste perioodide kulud	834	834	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 306 658	1 306 658	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	97 819	97 819	
Ostjatelt laekumata arved	97 819	97 819	
Muud nõuded	1 206 168	1 206 168	
Laenunõuded	1 206 168	1 206 168	
Ettemaksed	777	777	
Tulevaste perioodide kulud	777	777	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 304 764	1 304 764	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	343	343
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	343	343

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 215 940	574 107	1 790 047
Akumuleeritud kulum		-86 932	-86 932
Jääkmaksumus	1 215 940	487 175	1 703 115
Amortisatsioonikulu		-27 134	-27 134
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 215 940	574 107	1 790 047
Akumuleeritud kulum		-114 066	-114 066
Jääkmaksumus	1 215 940	460 041	1 675 981
Amortisatsioonikulu		-27 134	-27 134
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 215 940	574 107	1 790 047
Akumuleeritud kulum		-141 200	-141 200
Jääkmaksumus	1 215 940	432 907	1 648 847

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	41 141	64 829
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 645	-34 466

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	5 893	5 893
Akumuleeritud kulum	-5 893	-5 893
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2013		
Soetusmaksumus	5 893	5 893
Akumuleeritud kulum	-5 893	-5 893
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2014		
Soetusmaksumus	5 893	5 893
Akumuleeritud kulum	-5 893	-5 893
Jääkmaksumus	0	0

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							
Lühiajaline laen SWED	2 003 608	2 003 608			3,83	EUR	31.03.2015
Muud lühiajalised laenud	478 246	478 246			3	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	2 481 854	2 481 854					
Laenukohustused kokku	2 481 854	2 481 854					

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen SWED	2 114 420	2 114 420			3,83	EUR	31.03.2014
Muud lühiajalised laenud	354 126	354 126			3	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	2 468 546	2 468 546					
Laenukohustused kokku	2 468 546	2 468 546					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	1 215 940	1 215 940
Ehitised	432 908	460 041
Kokku	1 648 848	1 675 981

8.03.2015 sõlmiti pangaga kokkulepe laenulepingu pikendamiseks ja uueks lõpptähtajaks sai 31.03.2017

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 153	7 153
Maksuvõlad	343	343
Muud võlad	34 993	34 993
Intressivõlad	34 993	34 993
Kokku võlad ja ettemaksed	42 489	42 489
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 470	2 470
Maksuvõlad	343	343
Muud võlad	36 370	36 370
Intressivõlad	36 370	36 370
Kokku võlad ja ettemaksed	39 183	39 183

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 904	105 283
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 904	105 283
Kokku müügitulu	61 904	105 283
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade väljaüürimine	41 141	64 829
Vahendusteenuste müük	20 763	40 454
Kokku müügitulu	61 904	105 283

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	0	-62
Muud	-7 447	-6 636
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 447	-6 698

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 146 889	720	1 146 889	
Tütarettevõtjad	125 381		124 781	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		508 166	25 019	330 833

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2015

ARENDVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KIUDORV	Juhatuse liige	30.09.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ARENDVARA OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ARENDVARA 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 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne 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 kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatus 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte eksisteerivad 31.12.2014 seisuga nõuded emaaettevõtte Ambit Arendus vastu summas 1 147 tuh eur. Tegemist on tagatiseta nõudega. Me ei saanud ülevaatus käiguse emaaettevõttelt kinnitust nimetatud nõude eksisteerimise kohta, ega tõendusmaterjale, mille põhjal otsustada, kas nimetatud ettevõtte on suuteline oma kohustust täitma.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et ARENDVARA OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades ARENDVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261
PKF Estonia OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 12
Pärnu mnt 141, Tallinn 11314
30.09.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

ARENÐVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	30.09.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	477 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 327
Kokku	433 436

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	477 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 327
Kokku	433 436

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61904	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ambit Arendus OÜ	11041396	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6217430
Faks	+372 6217435
E-posti aadress	info@lynn.ee