

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Novamaja OÜ

registrikood: 12557009

tänava/talu nimi, Kohtu tn 10 - 15

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10130

telefon: +372 5014477

e-posti aadress: info@balticproperty.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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Muud ärikulud	13
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Kalamaja Kodu OÜ on registreeritud 21.10.2013. aastal Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala on enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68101).

2015. aastal oli ettevõtte müügitulu 3 000 eurot (2014. aastal müügitulu puudus). 2015. aasta kahjumiks kujunes 80 094 eurot (2014. aasta kahjum 39 614 eurot). Kogu tegevus toimus Eesti Vabariigis.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele 2014. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Seisuga 31.12.2015 ettevõttes töötajaid ei olnud.

Omakapital

Aruandeperioodi lõpus, seisuga 31.12.2015 oli Novamaja OÜ netovara alla Äriseadustikus lubatud piirmäära, mis on tekkinud sellest, et ettevõtte tulud ei ole olnud piisavad, et katta tegevuskulusid. Ettevõtte tegi aruandeaastal suuri kinnisvarainvesteeringuid, mis osaliselt kaeti saadud laenudega ning suure osa kuludest moodustasid laenude intressikulud. 2016. aastast alustatakse kinnisvarainvesteeringu realiseerimisega ning ettevõtte juhtkond eeldab, et järgmisel, 2016. aastal Novamaja OÜ tegevus suureneb ning suudetakse genereerida piisavat kapitali, et täita Äriseadustikus ettenähtud omakapitali miinimumnõue. Juhul kui 2016. aasta tulemused seda siiski ei võimalda, kaetakse netovara lubatust väiksem osa ettevõtte osanike omavahenditest (vajadusel suurendatakse osakapitali).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	34	66	
Nõuded ja ettemaksed	45 176	21 779	2, 12
Kokku käibevara	45 210	21 845	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	880 072	780 480	3
Kokku põhivara	880 072	780 480	
Kokku varad	925 282	802 325	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	687 825	0	4, 12
Võlad ja ettemaksed	24 007	530 952	5
Kokku lühiajalised kohustused	711 832	530 952	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	330 658	308 487	4, 12
Kokku pikaajalised kohustused	330 658	308 487	
Kokku kohustused	1 042 490	839 439	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 614	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 094	-39 614	
Kokku omakapital	-117 208	-37 114	
Kokku kohustused ja omakapital	925 282	802 325	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 000	0	7
Brutokasum (-kahjum)	3 000	0	
Turustuskulud	-2 540	0	
Üldhalduskulud	-11 750	-956	8
Muud ärikulud	-2 355	-2 250	9
Ärikasum (kahjum)	-13 645	-3 206	
Intressikulud	-71 025	-38 187	10, 12
Muud finantstulud ja -kulud	4 576	1 779	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-80 094	-39 614	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 094	-39 614	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-13 645	-3 206
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-36 408
Kokku korrigeerimised	0	-36 408
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 527	-1 779
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-493 098	569 139
Kokku rahavood äritegevusest	-529 270	527 746
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-99 592	-780 480
Antud laenud	-94 156	-20 000
Antud laenude tagasimaksed	83 286	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-110 462	-800 480
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	653 815	270 300
Saadud laenude tagasimaksed	-14 115	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	639 700	270 300
Kokku rahavood	-32	-2 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32	-2 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34	66

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-39 614	-39 614
31.12.2014	2 500	-39 614	-37 114
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-80 094	-80 094
31.12.2015	2 500	-119 708	-117 208

Omakapital

Aruandeperioodi lõpus, seisuga 31.12.2015 oli Novamaja OÜ netovara alla Äriseadustikus lubatud piirmäära, mis on tekkinud sellest, et ettevõtte tulud ei ole olnud piisavad, et katta tegevuskulusid. Ettevõtte tegi aruandeaastal suuri kinnisvarainvesteeringuid, mis osaliselt kaeti saadud laenudega ning suure osa kuludest moodustasid laenude intressikulud. 2016. aastast alustatakse kinnisvarainvesteeringu realiseerimisega ning ettevõtte juhtkond eeldab, et järgmisel, 2016. aastal Novamaja OÜ tegevus suureneb ning suudetakse genereerida piisavat kapitali, et täita Äriseadustikus ettenähtud omakapitali miinimumnõue. Juhul kui 2016. aasta tulemused seda siiski ei võimalda, kaetakse netovara lubatust väiksem osa ettevõtte osanike omavahenditest (vajadusel suurendatakse osakapitali).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

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. Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember. Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte 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.

Tulud

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

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 väljamakstud summalt.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- punktis (c) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 600	3 600
Ostjatelt laekumata arved	3 600	3 600
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 351	14 351
Muud nõuded	27 225	27 225
Laenunõuded	20 870	20 870
Intressinõuded	6 355	6 355
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 176	45 176
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud nõuded	21 779	21 779
Laenunõuded	20 000	20 000
Intressinõuded	1 779	1 779
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 779	21 779

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	762 532
Ostud ja parendused	17 948
31.12.2014	780 480
Ostud ja parendused	99 592
31.12.2015	880 072

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	650 000	650 000		
Laenuintressid	37 825	37 825		
Lühiajalised laenud kokku	687 825	687 825		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen seotud osapooltelt	240 000		240 000	
Pikaajaline laen	20 000		20 000	
Pikaajaliste seotud osapoolte laenude intressikohustus	68 384		68 384	
Pikaajaliste laenude intressikohustus	2 274		2 274	
Pikaajalised laenud kokku	330 658		330 658	
Laenukohustused kokku	1 018 483	687 825	330 658	
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	30 300		30 300	
Pikaajalised seotud osapoolte laenud	240 000		240 000	
Pikaajaliste laenude intressikohustus	1 003		1 003	
Pikaajaliste seotud osapoolte laenude intressikohustus	37 184		37 184	
Pikaajalised laenud kokku	308 487		308 487	
Laenukohustused kokku	308 487		308 487	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24 007	24 007
Kokku võlad ja ettemaksed	24 007	24 007
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	530 952	530 952
Kokku võlad ja ettemaksed	530 952	530 952

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 000	0
Kokku müügitulu	3 000	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük (68101)	3 000	0
Kokku müügitulu	3 000	0

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Halduskulud	506	4
Ostetud teenused	11 244	952
Kokku üldhalduskulud	11 750	956

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	28	100
Aruandeperioodi kohalikud maksud	2 150	2 150
Muud	177	0
Kokku muud ärikulud	2 355	2 250

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	39 825	1 003
Intressikulu seotud osapoolte laenudelt	31 200	37 184
Kokku intressikulud	71 025	38 187

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud antud laenudelt seotud osapooltele	1 500	1 779
Intressitulud antud laenudelt	3 076	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	4 576	1 779

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EURO-MEB OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	18 279		1 779	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		308 384		37 184

2014	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja	15 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		240 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2016

Kalamaja Kodu OÜ (registrikood: 12557009) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN-THOR VÄHI	Juhatuse liige	27.05.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-39 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-80 094
Kokku	-119 708

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EURO-MEB OÜ	12080151	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2250 EUR
Osaühing PRELVEST	10866870	Türi linn, Türi vald, Järva maakond, Eesti	250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5014477
E-posti aadress	info@balticproperty.ee