

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** Osaühing Brembo Kinnisvara

**registrikood:** 10730863

**tänava/talu nimi,** Pärnu mnt 139

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 11317

**telefon:** +372 6283636

**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                        | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu        | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustused             | 10 |
| Lisa 5 Osakapital                  | 10 |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

### ÜLDINFO

OÜ Brembo Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja –haldus.

Aruandeperioodil töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Mati Tusov

Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 495            | 493            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 59 846         | 59 832         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>60 341</b>  | <b>60 325</b>  |
| Põhivara                                     |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 494 528        | 494 528        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 151 896        | 102 444        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>646 424</b> | <b>596 972</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>706 765</b> | <b>657 297</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Laenukohustused                              | 137 111        | 136 941        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 69 347         | 50 725         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>206 458</b> | <b>187 666</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>206 458</b> | <b>187 666</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 451          | 3 451          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 345            | 345            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 465 835        | 428 829        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 30 676         | 37 006         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>500 307</b> | <b>469 631</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>706 765</b> | <b>657 297</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Üldhalduskulud                              | -153          | -31           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-153</b>   | <b>-31</b>    |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 49 453        | 49 453        |
| Intressikulud                               | -18 624       | -12 416       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>30 676</b> | <b>37 006</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>30 676</b> | <b>37 006</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015           | 2014       |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |            |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -153           | -31        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -14            | 14         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 18 622         | -28        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>18 455</b>  | <b>-45</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |            |
| Saadud laenud                                         | 170            | 0          |
| Makstud intressid                                     | -18 623        | 0          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-18 453</b> | <b>0</b>   |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>2</b>       | <b>-45</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 493            | 538        |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>2</b>       | <b>-45</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 495            | 493        |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2013</b>              | 3 451                       | 345                          | 428 829                     | 432 625 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 37 006                      | 37 006  |
| <b>31.12.2014</b>              | 3 451                       | 345                          | 465 835                     | 469 631 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 30 676                      | 30 676  |
| <b>31.12.2015</b>              | 3 451                       | 345                          | 496 511                     | 500 307 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Brembo Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti hea raamatupidamistava. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ekvivalendina 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, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algelt kajastati.

Intressitulud nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses (vaata arvestuspõhimõtet G)

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimimise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise

kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

#### Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega (vaata selle kohta arvestuspõhimõtet G).

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------|------------|------------|
| Pangakontod       | 495        | 493        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>495</b> | <b>493</b> |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                   | 31.12.2015    | 31.12.2014    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 59 846        | 59 832        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>59 846</b> | <b>59 832</b> |

## Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Muud laenud                      | 137 111    |                                  | 137 111             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 137 111    |                                  | 137 111             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 137 111    |                                  | 137 111             |             |

  

|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Muud laenud                      | 136 941    |                                  | 136 941             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 136 941    |                                  | 136 941             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 136 941    |                                  | 136 941             |             |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 451      | 3 451      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------|------------|------------|
|              | Kohustused | Kohustused |
| Emaettevõtja | 206 460    | 187 666    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2016

**Osaühing Brembo Kinnisvara (registrikood: 10730863) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MATI TUSOV         | Juhatuse liige     | 29.03.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 465 835        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 30 676         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>496 511</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi             | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                             | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>osaühing<br/>BUENAS</b> | <b>10173813</b>                           | <b>Tallinn, Harju<br/>maakond, Eesti</b>                      | <b>27000 EEK</b>             |
| <b>OÜ GLISTEN</b>          | <b>10957288</b>                           | <b>Pringi küla, Viimsi<br/>vald, Harju<br/>maakond, Eesti</b> | <b>27000 EEK</b>             |

## Sidevahendid

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Liik                   | Sisu                  |
| <b>Telefon</b>         | <b>+372 6283636</b>   |
| <b>Faks</b>            | <b>+372 6283637</b>   |
| <b>E-posti aadress</b> | <b>aire@raldon.ee</b> |