

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** OÜ O & K Real Estate Development

**registrikood:** 10049272

**tänavanimi:** Kalda tn 26a

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10912

**telefon:** +372 5028250

**e-posti aadress:** aadu.oja@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 Osakapital                  | 10 |
| Lisa 4 Müügitulu                   | 10 |
| Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud   | 10 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkas ettevõtte koos partneritega Arsenali projekti aadressil Erika 4, Tallinn, arenduskontseptsiooni väljatöötamist ning planeeringu nõustamist. Ettevõtte tegeles ka uute kinnisvaraprojektide otsimisega ning nõustas kahe probleemse kinnistu ülevõtmist Läti Swedbanki portfelist, asukohaga Riias, Läti Vabariigis.

Aruandeaastal maksti juhatuse liikmele tasusid summas 615 eurot.

Ettevõtte käive oli 58 764 eurot, omakapital 15 767 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 1 382          | 0              |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 967          | 2 529          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 16 219         | 9 267          |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>20 568</b>  | <b>11 796</b>  |
| Põhivara                                     |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 3 006          | 3 006          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 78 047         | 87 185         |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>81 053</b>  | <b>90 191</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>101 621</b> | <b>101 987</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 85 854         | 119 450        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>85 854</b>  | <b>119 450</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>85 854</b>  | <b>119 450</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 391          | 6 391          |
| Ülekurss                                     | 153 388        | 153 388        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -177 242       | -195 377       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 33 230         | 18 135         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>15 767</b>  | <b>-17 463</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>101 621</b> | <b>101 987</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 58 764        | 40 500        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -24 717       | -15 855       |
| Tööjõukulud                                 | -823          | -4 355        |
| Muud ärikulud                               | -440          | -510          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>32 784</b> | <b>19 780</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 560           | -1 270        |
| Intressikulud                               | -114          | -375          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>33 230</b> | <b>18 135</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>33 230</b> | <b>18 135</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015           | 2014           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 32 784         | 19 780         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -6 944         | -10            |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -5 317         | 4 350          |
| Makstud intressid                                     | -113           | -375           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>20 410</b>  | <b>23 745</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                |
| Antud laenud                                          | 0              | -44 676        |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 9 130          | 0              |
| Laekunud dividendid                                   | 122            | 296            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>9 252</b>   | <b>-44 380</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                |
| Saadud laenud                                         | 3 550          | 54 140         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -31 830        | -33 505        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-28 280</b> | <b>20 635</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>1 382</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>1 382</b>   | <b>0</b>       |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 1 382          | 0              |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |          |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2013</b>              | 6 391                       | 153 388  | -195 377                    | -35 598 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0        | 18 135                      | 18 135  |
| <b>31.12.2014</b>              | 6 391                       | 153 388  | -177 242                    | -17 463 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0        | 33 230                      | 33 230  |
| <b>31.12.2015</b>              | 6 391                       | 153 388  | -144 012                    | 15 767  |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ O & K Real Estate Development raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ O & K Real Estate Development kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvandmed on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

#### Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne koostatakse rakendades kaudset meetodit.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded võetakse algselt üles soetusmaksumuses (s.o. esitatud arve summa, millest on maha arvatud võimalikud tehingukulud). Juhul kui on objektiivseid tõendeid, et kõik summad ei laeku, nagu algselt planeeritud, tehakse vastav allahindlus. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Laenuid ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana.

#### Finantskohustused

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

**Tulud**

Tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

**Kulud**

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

**Maksustamine**

Vastavalt Eestis kehtivatele õigusaktidele ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina 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**

Seotud osapoolteks on:

- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ja nende lähedased sugulased
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2015    | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 6 950         | 6 950                             |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 6 950         | 6 950                             |                     |
| Muud nõuded                       | 87 314        | 9 267                             | 78 047              |
| Laenunõuded                       | 9 267         | 9 267                             |                     |
| Viitlaekumised                    | 78 047        |                                   | 78 047              |
| Ettemaksed                        | 2             | 2                                 |                     |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2             | 2                                 |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>94 266</b> | <b>16 219</b>                     | <b>78 047</b>       |

  

|                                   | 31.12.2014    | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Muud nõuded                       | 96 452        | 9 267                             | 87 185              |
| Laenunõuded                       | 9 267         | 9 267                             |                     |
| Viitlaekumised                    | 87 185        |                                   | 87 185              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>96 452</b> | <b>9 267</b>                      | <b>87 185</b>       |

### Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 6 391      | 6 391      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

### Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 39 708        | 27 500        |
| Läti                                        | 19 056        | 13 000        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>58 764</b> | <b>40 500</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>58 764</b> | <b>40 500</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Nõustamisteenus                             | 58 764        | 40 500        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>58 764</b> | <b>40 500</b> |

### Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 1 938         | 1 767         |
| Juriidilised kulud                     | 0             | 485           |
| Konsultatsioonikulud                   | 5 393         | 456           |
| Muud tegevuskulud                      | 17 386        | 13 147        |
| Nõustamiskulud                         | 0             | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>24 717</b> | <b>15 855</b> |

### Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2015       | 2014         |
|------------------------------------------------|------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 615        | 3 250        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 208        | 1 105        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>823</b> | <b>4 355</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1          | 1            |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja<br>muud olulised soodustused |      |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
|                                                                                  | 2015 | 2014  |
| Arvestatud tasu                                                                  | 615  | 3 250 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

**OÜ O & K Real Estate Development (registrikood: 10049272) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AADU OJA           | Juhatuse liige     | 06.07.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -177 242        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 33 230          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-144 012</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala        | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Finantsnõustamine | 66191      | 58764           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Liik            | Sisu               |
| Mobiiltelefon   | +372 5028250       |
| E-posti aadress | aadu.oja@gmail.com |