

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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. 2015. aastal jätkusid Pärnu mnt. 91 kinnistul olemasolevate hoonete ehitus- ja arendustööd ning uute üürnike otsimine.

Juhatuse liikmele lahkumiskompensatsiooni maksmist ettenähtud ei ole.

2015. aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 225	2 474	
Nõuded ja ettemaksed	1 016 130	1 306 658	2
Kokku käibevara	1 018 355	1 309 132	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 612	2 612	
Kinnisvarainvesteeringud	1 621 652	1 648 847	4
Kokku põhivara	1 624 264	1 651 459	
Kokku varad	2 642 619	2 960 591	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	430 787	2 481 854	6
Võlad ja ettemaksed	60 308	42 489	7
Kokku lühiajalised kohustused	491 095	2 524 343	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 717 644	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 717 644	0	
Kokku kohustused	2 208 739	2 524 343	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 436	477 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 368	-44 327	
Kokku omakapital	433 880	436 248	
Kokku kohustused ja omakapital	2 642 619	2 960 591	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	119 388	61 904	9
Muud äritulud	360	3 800	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 101	-15 645	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 785	-7 447	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 195	-27 134	
Muud ärikulud	0	-11 266	
Kokku ärikasum (-kahjum)	19 667	4 212	
Intressikulud	-20 939	-48 539	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 096	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 368	-44 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 368	-44 327	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	19 667	4 212
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 195	27 134
Kokku korrigeerimised	27 195	27 134
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 767	-1 294
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 886	-1 426
Kokku rahavood äritegevusest	25 209	28 626
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-37 870	-2 600
Antud laenude tagasimaksed	31 560	2 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 310	-600
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	189 310	161 420
Saadud laenude tagasimaksed	-187 519	-148 111
Makstud intressid	-20 939	-43 808
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 148	-30 499
Kokku rahavood	-249	-2 473
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 474	4 947
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-249	-2 473
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 225	2 474

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 368	-2 368
31.12.2015	2 556	256	431 068	433 880

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arendvara OÜ 2015. 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 tööeast 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 20/80 netodividendina väljamakstud summast. 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)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	42 849	42 849	
Ostjatelt laekumata arved	42 849	42 849	
Muud nõuded	973 281	973 281	
Laenunõuded	973 281	973 281	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 016 130	1 016 130	
	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	

Laenunõuete intressimäär on 3% ja tegemist on tagatiseta laenuga.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	152	343
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	152	343

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-27 195	-27 195
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 215 940	574 107	1 790 047
Akumuleeritud kulum		-168 395	-168 395
Jääkmaksumus	1 215 940	405 712	1 621 652

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	79 284	41 141
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-52 101	-15 645

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
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
31.12.2015		
Soetusmaksumus	5 893	5 893
Akumuleeritud kulum	-5 893	-5 893
Jääkmaksumus	0	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen SWED	130 646	130 646			1,05	EUR	
Muud lühiajalised laenud	300 141	300 141			3	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	430 787	430 787					
Pikaajalised võlakirjad							
Lühiajaline laen SWED	1 717 644		1 717 644		1,05	EUR	31.03.2017
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 717 644		1 717 644				
Laenukohustused kokku	2 148 431	430 787	1 717 644				

	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	1 215 940	1 215 940
Ehitised	405 713	432 908
Kokku	1 621 653	1 648 848

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 163	25 163
Maksuvõlad	152	152
Muud võlad	34 993	34 993
Intressivõlad	34 993	34 993
Kokku võlad ja ettemaksed	60 308	60 308
	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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	119 388	61 904
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	119 388	61 904
Kokku müügitulu	119 388	61 904
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade väljaüürimine	79 284	41 141
Vahendusteenuste müük	40 104	20 763
Kokku müügitulu	119 388	61 904

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
maamaks	-11 065	0
Muud	-9 720	-7 447
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 785	-7 447

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja			1 146 889	720
Tütarettevõtjad	126 001		125 381	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		330 702		508 166

2015	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		28 000	5 000
Tütarettevõtjad	1 800		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.10.2016

ARENDVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KIUDORV	Juhatuse liige	21.10.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ARENDVARA OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud ARENDVARA OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Bilansikirje "Nõuded ja ettemaksed" sisaldab seisuga 31.12.2015 laenukohustuste summas 844 tuhat eurot. Meil ei õnnestunud ülevaatus käigus saada piisavat tõendusmaterjali langetamiseks arvamust nimetatud nõude väärtuse kohta.

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 olulistes osades ARENDVARA OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

24.10.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

ARENÐVARA OÜ (registrikood: 11059864) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	24.10.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 368
Kokku	431 068

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	433 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 368
Kokku	431 068

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	119388	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
KALOMEL OÜ	11034114	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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