

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Daymar OÜ

registrikood: 11175636

tänavatalu nimi, Tartu mnt 25-33, Novira Plaza, Tallinn
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6120180

e-posti aadress: novira@novira.ee

veebilehe aadress: www.novira.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Intressikulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Daymar OÜ asutati ja kanti äriregistrisse 2005. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute tegemine, arendamine ja haldamine Eestis (EMTAK

2008 klassifikatsiooni järgi: Hoonestusprojektide arendus F41101).

2014. aastal alustas OÜ Daymar endale kuuluval kinnistul elamuarendusprojekti ellu viimist, mille tulemusena valmis 2015 aasta sügisel 6000 m² elupinda, millest suurem enamus anti ostjatele üle enne majandusaasta lõppu.

Daymar OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

Daymar OÜ juhatus koosneb neljast liikmest. Juhatusel liikmetele väljamakseid ei tehtud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	neg	neg
Võlakordaja (Võõrkapital/omakapital)	neg	neg
Lühiajaliste kohustuste katte kordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	18,64	2,87

Arendusfaasile iseloomulikult on ettevõtte netovara seisuga 31.12.2016 veel negatiivne, kuna enamik projekti valmimiseks vajalikke kulutusi tehakse ehitusperioodil, kuid projekti tulud laekuvad alles ehituse valmimise järgselt. Äriplaani järgi on ettevõtte neto varad projekti valmimise järgselt positiivsed, seega ei ole juhatus astunud samme neto vara suurendamiseks muul viisil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	88 624	1 173 933	
Nõuded ja ettemaksed	163 079	348 083	2
Varud	253 774	3 834 925	3
Kokku käibevarad	505 477	5 356 941	
Kokku varad	505 477	5 356 941	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	841 674	5
Võlad ja ettemaksed	27 120	1 020 983	6
Kokku lühiajalised kohustised	27 120	1 862 657	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	810 000	3 600 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	810 000	3 600 000	
Kokku kohustised	837 120	5 462 657	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 620	2 620	7
Ülekurss	1 597 791	1 597 791	
Kohustuslik reservkapital	262	262	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 706 389	-2 009 605	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-225 927	303 216	
Kokku omakapital	-331 643	-105 716	
Kokku kohustised ja omakapital	505 477	5 356 941	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	3 983 552	7 469 671	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 719 333	-6 274 560	
Brutokasum (-kahjum)	264 219	1 195 111	
Turustuskulud	-195 232	-281 319	
Üldhalduskulud	-14 629	-46 197	
Muud ärikulud	-73	0	
Ärikasum (kahjum)	54 285	867 595	
Intressitulud	17	0	
Intressikulud	-280 229	-564 379	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-225 927	303 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-225 927	303 216	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Daymar OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Daymar OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2016 ja lõppes 31.detsember 2016. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud majandusaasta aruandega.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid põhitegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ja muid nõudeid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Varud

Tooraine, materjal, ostetud kaubad müügiks edasimüügiks hoitavad seadmed, kinnisvara ja teenuse osutamisega otseselt seotud kapitaliseeritud kulud, mille osas ei ole veel võimalik kajastada tulu valmidusastme meetodil võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varude soetusmaksumuse mõõtmisel kasutatakse viimast ostuhinda.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millele varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Arvestuspõhimõtte varude kuluks kandmisel:

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Ettevõtte või sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitusvõi arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes õiglase väärtuse.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Soetamisjärgselt kajastatakse laene bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodil.

Hanke ja muud võlad kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Teenustasud teenuslepingutelt ja kinnisvara hoolduskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt siis, kui vastav kulu on tekkinud.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31.detsembri 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud nõuded	163 079	163 079	
Laenunõuded	163 079	163 079	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	163 079	163 079	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	246 504	246 504	
Ostjatelt laekumata arved	246 504	246 504	
Muud nõuded	101 579	101 579	
Laenunõuded	101 579	101 579	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	348 083	348 083	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Korteriomandid müügiks	253 774	3 834 925
Kokku varud	253 774	3 834 925

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	23 240	0	759 350
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	23 240	0	759 350

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Juriidiline isik	810 000	0	810 000	0	12%
Pikaajalised laenud kokku	810 000	0	810 000	0	
Laenukohustised kokku	810 000	0	810 000	0	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	841 674	841 674			3 kuu EURIBOR+4.5%
Lühiajalised laenud kokku	841 674	841 674			
Pikaajalised laenud					
Juriidiline isik	3 600 000	0	3 600 000	0	12%
Pikaajalised laenud kokku	3 600 000	0	3 600 000	0	
Laenukohustised kokku	4 441 674	841 674	3 600 000	0	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	253 774	3 834 924
Kokku	253 774	3 834 924

Baltic Investment Holdings OÜ arvestatud laenu jääk seisuga 31.12.2016 on summas 574 850 eur (2015.a. 574 850 eur) ja arvestatud intressid summas 0 eur (2015.a. 0 eur).

Novira Holding AS laenu jääk seisuga 31.12.2016 on summas 494 850 eur (2015.a. 494 850 eur) ja arvestatud intressid summas 0 eur (2015.a. 0 eur).

Mõlemad osanike poolt antud laenud on bilansis ümber hinnatud arvestades osanikega sõlmitud laenu lepingu tingimusi, mille kohaselt tagastatakse laenud siis, kui Ettevõtte tekib täiendav käibekapital, mida pole vaja arendusprojekti tarbeks. Kogu laenusumma tagastatakse lepingu järgi hiljemalt pärast kõigi Ettevõtte varade realiseerimist ja varade realiseerimisest saadavate vahendite laekumist või vastavalt lepingus sätestatud tähtaja saabumisel.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 880	3 880
Maksuvõlad	23 240	23 240
Kokku võlad ja ettemaksed	27 120	27 120
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	121 026	121 026
Maksuvõlad	759 350	759 350
Muud võlad	5 321	5 321
Intressivõlad	5 321	5 321
Saadud ettemaksed	135 286	135 286
Muud saadud ettemaksed	135 286	135 286
Kokku võlad ja ettemaksed	1 020 983	1 020 983

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 620	2 620
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu osakapital on 2620 eur, mis koosneb kahest osast nominaalväärtusega 1310 eur.		

Ettevõtte netovara on seisuga 31.12.2016 negatiivne, mis on ajutise iseloomuga ja seotud arendusprojekti ellu viimisega. Neto vara puudujääk ja arendusprojekti teostamine on finantseeritud mezzanine laenu ja panga laenuga. Netovara Äriseadustiku §-i 176 nõuetega vastavusse viimiseks 2017. aastal moodustatakse reservkapital nõuetest, mis tulenevad osanike poolt osaühingule antud laenudest ja osaühingu poolt osanikele tasumata muudest rahalistest kohustustest.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 983 552	7 469 671
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 983 552	7 469 671
Kokku müügitulu	3 983 552	7 469 671
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu korterite müügist	3 983 552	7 469 671
Kokku müügitulu	3 983 552	7 469 671

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Daymar OÜ-l ei olnud majandusaasta jooksul palgatöötajaid.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-280 229	-564 379
Kokku intressikulud	-280 229	-564 379

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	163 079	810 000	101 579	3 600 000

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Lühiajaline laen	61 500	0	-2 790 000

2015	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Lühiajaline laen	101 579	3 600 000	0

Novira Holding AS ning Baltic Investment Holdings OÜ omavad kumbki 50 % osalust BIH Küti OÜ-s omades seega ühist kontrolli. BIH Küti OÜ on saanud laenu Baltic Investment Holding OÜ-lt ja samuti Novira Holding AS-lt, vastavad laenusaldod on kajastatud lisas Laenukohustused.

Võlad:

- laen BIH OÜ-lt summas 574 850 eurot, (2015.a. 574 850) (lisa 5)
- laen Novira Holding AS-lt summas 494 850 eurot, (2015.a. 494 850) (lisa 5)
- laenu ümberhindlus summas -574 850 eurot, (2015.a. -574 850) (lisa 5)
- laenu ümberhindlus summas -494 850 eurot, (2015.a. -494 850) (lisa 5)

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

2017. aastal toimus omanike ning juhtkonna vahetus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.07.2017

Daymar OÜ (registrikood: 11175636) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARLE MÖLDER	Juhatuse liige	05.09.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 706 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-225 927
Kokku	-1 932 316
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 932 316
Kokku	-1 932 316

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	3983552	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6120180
E-posti aadress	novira@novira.ee
Veebilehe aadress	www.novira.ee