

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** OÜ TARTU EPT

**registrikood:** 10050752

**tänava/talu nimi,** Vitamiini 4  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthnumber:** 51014

**telefon:** +372 7428888

**faks:** +372 7425431

**e-posti aadress:** info@tartuept.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                                     | 10 |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud       | 10 |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                     | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                 | 12 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara                     | 13 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                      | 14 |
| Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 14 |
| Lisa 9 Osakapital                               | 15 |
| Lisa 10 Müügitulu                               | 15 |
| Lisa 11 Muud äritulud                           | 15 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused     | 15 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud               | 16 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                             | 16 |
| Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt | 16 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud             | 16 |
| Lisa 17 Tulumaks                                | 17 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                        | 17 |

## Tegevusaruanne

OÜ Tartu EPT põhietegevusalaks on viimased 7 aasta olnud endalekuuluva kinnisvara üürileandmine.

2012.aasta juulikuus müüdi osa kinnisvarast, mis paiknes Tartus, Vitamiini tänaval. Tegemist oli lao- ja tootmishoonetega. Alates 2012.a. aasta teisest poolest on ettevõtte peamiseks tegevusalaks korterite üürimine Tartus, Pärnus.

2013.aastal soetati investeerimise ning üürimise eesmärgil veel 2 korterit Tartusse.

2013.aastal saadi äritegevusest kahjumit 20 772 eurot, mis on seotud osaliselt investeeringute tegemisega.

2014.aastal suuremaid investeeringuid plaanitud ei ole.

Osaühingu majandustegevuse heast olukorrast annavad ülevaate alljärgnevad suhtarvud:

|                                       | 2013   | 2012   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| omakapitali määr:                     | 82,7 % | 83,1 % |
| lühiajaliste kohustuste kattekordaja: | 2,57   | 3,98   |
| ROE:                                  | -1,2 % | 75,5 % |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

omakapitali määr (%) =  $\text{omakapital} / \text{varad} \cdot 100$

lühiajaliste kohustuste kattekordaja =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100$

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 628 320          | 1 064 822        | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 245 390          | 263 367          | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0                | 2 027            | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>873 710</b>   | <b>1 330 216</b> |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 779 962          | 602 034          | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 314 103          | 49 997           | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 094 065</b> | <b>652 031</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 967 775</b> | <b>1 982 247</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 340 379          | 334 079          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>340 379</b>   | <b>334 079</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>340 379</b>   | <b>334 079</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 391            | 6 391            | 9       |
| Ülekurss                                     | 2 582            | 2 582            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 639              | 639              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 638 556        | 393 359          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -20 772          | 1 245 197        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 627 396</b> | <b>1 648 168</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>1 967 775</b> | <b>1 982 247</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013           | 2012             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 27 837         | 90 798           | 10      |
| Muud äritulud                               | 0              | 1 436 410        | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 109        | -71 852          | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -10 455        | -11 794          | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -4 249         | -37 338          | 14      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -23 296        | -16 329          | 5;6     |
| Muud ärikulud                               | -41            | -2 159           |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-21 313</b> | <b>1 387 736</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 3 716          | 6 915            | 15      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -3 175         | -593             | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-20 772</b> | <b>1 394 058</b> |         |
| Tulumaks                                    | 0              | -148 861         | 17      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-20 772</b> | <b>1 245 197</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013            | 2012              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -21 313         | 1 387 736         |         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                   |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 23 296          | 16 329            | 5,6     |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist                          | 0               | -1 436 410        | 11      |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>23 296</b>   | <b>-1 420 081</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 2 027           | 17 989            | 4       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 6 300           | -33 800           | 7       |
| Laekunud intressid                                       | 6 377           | 4 972             | 15      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>16 687</b>   | <b>-43 184</b>    |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -272 551        | -48 460           | 6       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -192 779        | -202 513          | 5       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist               | 0               | 1 850 000         | 5       |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest                 | 0               | -249 311          | 3       |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                  | 15 316          | 0                 | 3       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-450 014</b> | <b>1 349 716</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                   |         |
| Makstud dividendid                                       | 0               | -300 000          | 17      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | 0               | -79 747           | 17      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>0</b>        | <b>-379 747</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-433 327</b> | <b>926 785</b>    |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 1 064 822       | 138 630           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-433 327</b> | <b>926 785</b>    |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | -3 175          | -593              | 16      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 628 320         | 1 064 822         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                             |         |                              |                             | Kokku     |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                       | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |           |
| <b>31.12.2011</b>                     | 6 391                       | 2 582   | 639                          | 953 359                     | 962 971   |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |         |                              | 762 197                     | 762 197   |
| Makstud dividendid                    |                             |         |                              | -560 000                    | -560 000  |
| <b>31.12.2012</b>                     | 6 391                       | 2 582   | 639                          | 1 155 556                   | 1 165 168 |
| Vigade parandamise mõju               |                             |         |                              | 483 000                     | 483 000   |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2012</b> | 6 391                       | 2 582   | 639                          | 1 638 556                   | 1 648 168 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             |         |                              | -20 772                     | -20 772   |
| <b>31.12.2013</b>                     | 6 391                       | 2 582   | 639                          | 1 617 784                   | 1 627 396 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Tartu EPT OÜ 2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabriigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1

#### Vigade korrigeerimine

2012.aastal tehti juhatuse otsusel kinnisvarainvesteeringutele allahindlus seoses väärtuse langusega summas 483 000 eurot. 2013.aastal juhatuse poolt leiti, et kinnisvarainvesteeringute allahindlus oli siiski ekslik.

Kuna viga on oluline ning mõjutab vara väärtust bilansis ning majandustulemit, siis otsustati juhatuse poolt viia sisse vigade korrigeerimine bilansipäeva 31.12.2012.a. kohta bilansireale "Kinnisvarainvesteeringud", aruandeaasta kasum ning kasumiaruandesse reale "Põhivara kulum".

| Lisarea nimetus                   | 31.12.2012 | Muutus  | 31.12.2012 |
|-----------------------------------|------------|---------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringud          | 119 034    | 483 000 | 602 034    |
| Aruandeaasta kasum                | 762 197    | 483 000 | 1 245 197  |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | -499 329   | 483 000 | -16 329    |

#### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse vara, mis on raha, lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Kui soetatud finantsvara eest tasutakse kohe rahas või tasumine toimub lühiajalise viivitusega (näiteks nõuded ostjatelt), loetakse selle vara soetusmaksumuseks saadud või saadaoleva tasu nominaalväärtust.

Finantsvarasid kajastatakse bilansis õiglasel väärtusel, välja arvatud nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena on kajastatud rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

#### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena soetatud aktsiad ja fondide osakud kajastatakse lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

#### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid (nõuded ostjate vastu, muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mida vajadusel korrigeeritakse väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalikest allahindlustest.

Lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Nõuete allahindlus kajastatakse algselt selleks ettenähtud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kontrol, kuid kui hiljem selgub, et nõude laekuine on ebarealistlik, siis tunnistatakse nõue lootusetuks ning nii nõue kui tema allahindlus vastaval kontrakontrol kantakse bilansist välja. Nõue loetakse lootusetuks kui ettevõtte puuduvad igasugused võimalused nõude kogumiseks. Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete või lootusetute nõuete summa kohta hiljem muutub või nõue laekub, siis nõude hinnangu muutus või nõude laekumine kajastatakse kasumiaruandes kulu



vähendusena, mil hinnang muutus või nõue laekus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse bilansis kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osaühing hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Osaühingu kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2% aastas.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel ja halduseesmärkidel kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalse põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse vara kasutusele võtmisel ning lõpetatakse kui vara eemaldatakse kasutusest, võõrandatakse või klassifitseeritakse ümber "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5-7            |
| Muu inventar        | 5-10           |

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kajastatakse lühiajalistena.

### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale.

Tulud ja kulud saldeeritakse omavahel kasumiaruandes tehingute tõepärasema ülevaate

saamise eesmärgil. Tulu ja kulu saldeeritakse ümber edasi esitatud vee ja elektrienergia eest tasumisele kuuluvate summade osas, kuna antud kaupade müük ei ole osaühingu põhitegevus ja vahandustasu kulude vahendamise eest ei võeta.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, ettevõtlusega mittesoetud väljamaksetelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummal. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013     | 31.12.2012       |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Raha kassas (USD dollar)         | 29 020         | 30 316           |
| Raha kassas (EUR)                | 0              | 715              |
| Raha pangas                      | 164            | 33 400           |
| Tähtajalised hoiused kuni 3 kuud | 599 136        | 1 000 391        |
| <b>Kokku raha</b>                | <b>628 320</b> | <b>1 064 822</b> |

2013.aastal saadi kahjumit valuutakursi muutusest bilansipäeva seisuga USD dollaritelt ning tähtajalise hoiusena arvel olevatel Rootsi kroonidelt kokku summas 3175 eurot (2012.a.: 593 eurot kahjumit).

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           | Fondiosakud    | Kokku          |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                           |                |                |
| <b>31.12.2011</b>                         | 12 113         | 12 113         |
| Soetamine                                 | 249 311        | 249 311        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 1 943          | 1 943          |
| <b>31.12.2012</b>                         | <b>263 367</b> | <b>263 367</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 263 367        | 263 367        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -15 316        | -15 316        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -2 661         | -2 661         |
| <b>31.12.2013</b>                         | <b>245 390</b> | <b>245 390</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 245 390        | 245 390        |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2013   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 0            | 0              |         |
| Muud nõuded                        | 0            | 0              |         |
| Ettemaksed                         | 0            | 0              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>       |         |
|                                    |              |                |         |
|                                    | 31.12.2012   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 0            | 0              |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 0            | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 991        | 1 991          | 8       |
| Ettemaksed                         | 36           | 36             |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 36           | 36             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 027</b> | <b>2 027</b>   |         |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod   |         |          |          |
|--------------------------|---------|----------|----------|
|                          |         |          | Kokku    |
|                          | Maa     | Ehitised |          |
| <b>31.12.2011</b>        |         |          |          |
| Soetusmaksumus           | 45 183  | 920 310  | 965 493  |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | -146 388 | -146 388 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 45 183  | 773 922  | 819 105  |
|                          |         |          |          |
| Ostud ja parendused      |         | 202 513  | 202 513  |
| Müügid                   | -52 935 | -360 655 | -413 590 |
| Amortisatsioonikulu      | 0       | -13 746  | -13 746  |
| Ümberklassifitseerimised | 7 752   | 0        | 7 752    |
|                          |         |          |          |
| <b>31.12.2012</b>        |         |          |          |
| Soetusmaksumus           | 0       | 646 160  | 646 160  |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | -44 126  | -44 126  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 0       | 602 034  | 602 034  |
|                          |         |          |          |
| Ostud ja parendused      |         | 192 779  | 192 779  |
| Amortisatsioonikulu      |         | -14 851  | -14 851  |
|                          |         |          |          |
| <b>31.12.2013</b>        |         |          |          |
| Soetusmaksumus           | 0       | 838 939  | 838 939  |
| Akumuleeritud kulum      | 0       | -58 977  | -58 977  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 0       | 779 962  | 779 962  |

|                                                 | 2013   | 2012      |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 27 837 | 79 291    |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 11 829 | 55 000    |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0      | 1 850 000 |

Juhatus leidis, et kinnisvarainvesteeringule õiglase väärtuse hinnangu andmise usaldusväärsus on madal ning õiglase väärtuse hindamine mõistliku kulu ning pingutusega ei ole võimalik.

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                                        |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          | Kokku   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|------------|------------------------------------------|---------|
|                                                        | Transpordi-<br>vahendid | Muud<br>masinad ja<br>seadmed | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Lõpetamata<br>projektid | Ettemaksed | Lõpetamata<br>projektid ja<br>ettemaksed |         |
| <b>31.12.2011</b>                                      |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          |         |
| Soetusmaksumus                                         | 10 342                  | 9 223                         | 19 565                | 2 585                          | 0                       | 7 752      | 7 752                                    | 29 902  |
| Akumuleeritud kulum                                    | -10 342                 | -5 803                        | -16 145               | -1 885                         | 0                       |            |                                          | -18 030 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 0                       | 3 420                         | 3 420                 | 700                            | 0                       | 7 752      | 7 752                                    | 11 872  |
|                                                        |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          |         |
| Ostud ja parendused                                    | 48 460                  | 0                             | 48 460                |                                |                         |            |                                          | 48 460  |
| Amortisatsioonikulu                                    | -1 212                  | -1 000                        | -2 212                | -371                           |                         |            |                                          | -2 583  |
| Ümberklassifitseerimised                               |                         |                               |                       |                                |                         | -7 752     | -7 752                                   | -7 752  |
| Ümberklassifitseerimine<br>kinnisvarainvesteeringutega |                         |                               |                       |                                |                         | -7 752     | -7 752                                   | -7 752  |
| Muud muutused                                          | 0                       | 0                             |                       | 0                              |                         |            |                                          |         |
|                                                        |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          |         |
| <b>31.12.2012</b>                                      |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          |         |
| Soetusmaksumus                                         | 48 460                  | 6 547                         | 55 007                | 1 790                          | 0                       | 0          | 0                                        | 56 797  |
| Akumuleeritud kulum                                    | -1 212                  | -4 127                        | -5 339                | -1 461                         | 0                       | 0          | 0                                        | -6 800  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 47 248                  | 2 420                         | 49 668                | 329                            | 0                       | 0          | 0                                        | 49 997  |
|                                                        |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          |         |
| Ostud ja parendused                                    |                         |                               |                       | 48 408                         | 224 143                 |            | 224 143                                  | 272 551 |
| Amortisatsioonikulu                                    | -4 846                  | -821                          | -5 667                | -2 778                         |                         |            |                                          | -8 445  |
|                                                        |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          |         |
| <b>31.12.2013</b>                                      |                         |                               |                       |                                |                         |            |                                          |         |
| Soetusmaksumus                                         | 48 460                  | 6 547                         | 55 007                | 50 198                         | 224 143                 |            | 224 143                                  | 329 348 |
| Akumuleeritud kulum                                    | -6 058                  | -4 948                        | -11 006               | -4 239                         | 0                       |            |                                          | -15 245 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 42 402                  | 1 599                         | 44 001                | 45 959                         | 224 143                 |            | 224 143                                  | 314 103 |

Lõpetamata projektina on bilansipäeva seisuga kajastatud soetatud korteriomand Tartus, millele teostati bilansipäeva seisuga viimistlustöid.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 4 073          | 4 073                             |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 288            | 288                               |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 72 568         | 72 568                            |                     |             | 8       |
| Muud võlad                       | 260 000        | 260 000                           |                     |             |         |
| Dividendivõlad                   | 260 000        | 260 000                           |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                | 3 450          | 3 450                             |                     |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 3 450          | 3 450                             |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>340 379</b> | <b>340 379</b>                    |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 1 263          | 1 263                             |                     |             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 264            | 264                               |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 69 746         | 69 746                            |                     |             | 8       |
| Muud võlad                       | 260 000        | 260 000                           |                     |             |         |
| Dividendivõlad                   | 260 000        | 260 000                           |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                | 2 806          | 2 806                             |                     |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 2 806          | 2 806                             |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>334 079</b> | <b>334 079</b>                    |                     |             |         |

## Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013    | 31.12.2012   |               |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 69 114        |              | 69 114        |
| Käibemaks                                     | 2 059         |              | 179           |
| Üksikisiku tulumaks                           | 86            |              | 72            |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 408           |              | 68            |
| Sotsiaalmaks                                  | 853           |              | 298           |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             |              | 0             |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 6             |              | 15            |
| Intress                                       | 42            |              | 0             |
| Ettemaksukonto jääk                           |               | 1 991        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>72 568</b> | <b>1 991</b> | <b>69 746</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 6 391      | 6 391      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 27 837        | 90 798        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>27 837</b> | <b>90 798</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>27 837</b> | <b>90 798</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Enda kinnisvara üürileandmine               | 27 837        | 79 291        |
| Hoonehalduse abitegevus                     | 0             | 11 507        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>27 837</b> | <b>90 798</b> |

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

|                                    | 2013     | 2012             |
|------------------------------------|----------|------------------|
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 0        | 1 436 410        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>         | <b>0</b> | <b>1 436 410</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2013          | 2012          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                             | 2 189         | 61 224        |
| Energia                                          | 184           | 747           |
| Elektrienergia                                   | 184           | 499           |
| Kütus                                            | 0             | 248           |
| Muud                                             | 8 736         | 9 881         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>11 109</b> | <b>71 852</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2013          | 2012          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 3 725         | 2 586         |
| Koolituskulud                          | 0             | 102           |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 741         | 1 510         |
| Muud                                   | 4 989         | 7 596         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>10 455</b> | <b>11 794</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                       | 2013         | 2012          |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Palgakulu                                             | 3 333        | 28 021        |
| Sotsiaalmaksud                                        | 916          | 9 317         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>4 249</b> | <b>37 338</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>1</b>     | <b>6</b>      |

## Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

|                                                      | 2013         | 2012         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest          | -2 661       | 1 254        |
| <b>Intressitulud</b>                                 | <b>6 377</b> | <b>5 661</b> |
| Intressitulu hoiustelt                               | 6 349        | 5 661        |
| Muud intressitulud                                   | 28           | 0            |
| <b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b> | <b>3 716</b> | <b>6 915</b> |

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013          | 2012        |
|------------------------------------------|---------------|-------------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest   | -3 175        | -593        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-3 175</b> | <b>-593</b> |



## Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2013              |          |                       | 2012              |          |                       |
|----------------------------|-------------------|----------|-----------------------|-------------------|----------|-----------------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks | Edasilükatud tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks | Edasilükatud tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 0                 | 0        | 0                     | 560 000           | 148 861  | 0                     |
| <b>Kokku</b>               | 0                 | 0        | 0                     | 560 000           | 148 861  | 0                     |

2012.aastal maksti välja dividende 300 000 eurot, millelt tasuti tulumaksu 79 747 eurot. Bilansipäeva seisuga on välja maksmata dividendivõlg 260 000 eurot (31.12.2012.a: 260 000 eurot).

2013.aastal dividendi ei makstud. Välja maksmata dividend ja sellelt arvesatud tulumaksukohustus summas 69 114 eurot on kajastatud bilansis maksuvõlana.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 1617 784 eurot (31.12.2012.a.: 1638 556 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist võimalik dividendidena välja maksta 1278 049 eurot (2012.a.: 1294 459 eurot) ning dividendide väljamaksmiseks kaasneks dividendide tulumaks summas 339 735 eurot (2012.a.: 344 097 eurot).

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2013 | 31.12.2012 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 260 000    |            | 260 000    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          | 0          |

| 2013                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 500        | 1 500                      |
|                                                                                                                                  |              |                            |
| 2012                                                                                                                             | Ostud        | Müügid                     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0            | 22 956                     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2013  | 2012  |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 695 | 3 438 |
| Sõiduauto kasutamine                                                          | 1 741 | 434   |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2014

**OÜ TARTU EPT (registrikood: 10050752) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRES VALGERIST   | juhatuse esimees   | 16.06.2014           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ TARTU EPT osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ TARTU EPT raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

### Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ TARTU EPT finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeauditiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

17. juuni 2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ TARTU EPT (registrikood: 10050752) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 17.06.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 638 556        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -20 772          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 617 784</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 27837           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Andres Valgerist | 34912152751                               |                   | 6391 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 7428888     |
| Faks            | +372 7425431     |
| E-posti aadress | info@tartuept.ee |