

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Vaarmann

registrikood: 10162376

tänava/talu nimi, Raua 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10124

telefon: +372 6612768

faks: +372 6612766

e-posti aadress: info@ewsound.ee

veebilehe aadress: www.ewsound.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 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Võlad tarnijatele	16
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	19
Lisa 21 Intressikulud	19
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad ja teenuste grupid

OÜ Vaarmann tegeles 31.12.2013.a lõppenud majandusaastal äripindade rendileandmisega, ning kinnisvara aredamisega.

2013.aastal moodustas OÜ Vaarmann müügitulu 161,8 tuh.eurot, olles sellega 4,7 % võrra suurem kui eelmisel aastal.

Tütarettevõtte EW Sound & Light OÜ on plaanis müüa OÜ Vaarmann'i alluva üksus, vaid 2013.aastal ei ole õnnestunud.

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid

OÜ Vaarmann tegeleb Pärnumaal kinnisvara arendamisega OÜ Montoya KV raames, registreeritud veebruaris 2007.a.. Ehituskulude katteks on sõlmitud Eesti Krediitpangaga leping krediidiini avamiseks 320 tuh.euro ulatuses, et finantseerida läbi OÜ Vaarmann'i sidusettevõtte, Montoya KV OÜ ehitustegevust. Seisuga 31.12.2013.a. on kasutatud 255,2 tuh.eurot. Krediidiin avati OÜ Vaarmann'le, sest Montoya KV OÜ-l ei ole veel piisavalt vahendeid krediidi taotluse rahuldamiseks.

EW Sound & Light OÜ 2013.a. finantstulemus on 80469 eurot kasumit, Vaarmann OÜ-le kuuluv osa - 100%; Montoya KV OÜ 2012.a. finantstulemus on -17984 eurot kahjumit, Vaarmann OÜ-le kuuluv osa - 51%; Stanford Music OÜ 2013.a. finantstulemus on 43717 eurot kasumit, Vaarmann OÜ-le kuuluv osa - 22,5%. Nimetatud tütar- ja sidusettevõtte tulemused on OÜ Vaarmann'i raamatupidamise aastaaruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud ning soodustused

2013.aasta jooksul töötas OÜ-s Vaarmann viis inimest (keskmine arv), kelle töötasu koos puhkusetasudega moodustas 30,3 tuhat eurot.

OÜ Vaarmann'i juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmete tasu ei makstud.

Olulisemad Vaarmann OÜ finantssuhtarvud on:

Müügitulu kasv oli 2012.aastal -0,3% ja 2013.aastal 4,7% .

Likviidsuskordaja oli 2012.aastal 1,6 ja 2013.aastal 1,3 .

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli 2012.aastal 1,6 ja 2013.aastal 1,3 .

ROA oli 2012.aastal 9,9% ja 2013.aastal 5,9% .

ROE oli 2012.aastal 32,8% ja 2013.aastal 18,7% .

Toodud finantssuhtarvude arvestamise metoodika:

Müügitulu kasv arvestamise valem on $-(2013.a.müügitulu-2012.a.müügitulu / 2012.a.müügitulu * 100)$.

Likviidsuskordaja arvestamise valem on $- käibevarad - varud / lühiajalised kohustused$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja arvestamise valem on $- käibevara / lühiajalised kohustused$

ROA (vara puhasrentaablus) arvestamise valem on $- puhaskasum / koguvara * 100$

ROE (omakapitali rentaablus) arvestamise valem on $- puhaskasum / omakapital * 100$

Tulevikuplaanid

2014.aastal kavatseb OÜ Vaarmann jätkata kinnisvara vahendamist ja arendamist nii oma nimel, kui Montoya KV osaühingu abil. Realiseerida võimaluse korral, et vähendada laenu koormus : Montoya KV OÜ kuuluva maatüki detaiplaneeriguga 10 individuaalelumaja ehitamiseks (2 valminud maja, vundament ja 7 krunti); äripinnad aadressil Rau1/Pronksi6; tütarettevõtte, OÜ Vaarmann'i alluva üksus. Maaklerileping on sõlminud Recental OÜ-ga , kes tegeleb äripinna müügiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	423	18 028	2
Finantsinvesteeringud	201 728	161 259	3
Nõuded ja ettemaksed	69 596	82 704	4
Kokku käibevara	271 747	261 991	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	193 868	141 519	7
Nõuded ja ettemaksed	458 001	472 002	4
Kinnisvarainvesteeringud	364 785	364 785	8
Materiaalne põhivara	280 441	300 515	9
Kokku põhivara	1 297 095	1 278 821	
Kokku varad	1 568 842	1 540 812	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	98 400	76 546	10
Võlad ja ettemaksed	67 646	89 736	11
Kokku lühiajalised kohustused	166 046	166 282	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	869 157	885 511	10
Võlad ja ettemaksed	35 616	24 157	11
Kokku pikaajalised kohustused	904 773	909 668	
Kokku kohustused	1 070 819	1 075 950	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	10 226	10 226	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	392 080	299 759	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 161	152 321	
Kokku omakapital	498 023	464 862	
Kokku kohustused ja omakapital	1 568 842	1 540 812	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	161 845	154 532	15
Muud äritulud	19 295	237	16
Mitmesugused tegevuskulud	-94 689	-59 123	17
Tööjõukulud	-30 278	-33 018	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-20 074	-19 803	
Muud ärikulud	-4 559	-64	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	31 540	42 761	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	106 202	155 576	20
Intressikulud	-63 492	-64 016	21
Muud finantstulud ja -kulud	18 911	18 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 161	152 321	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 161	152 321	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	31 540	42 761	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	20 074	19 803	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-5 000	0	
Kokku korrigeerimised	15 074	19 803	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23 180	-7 415	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-22 958	-19 371	
Makstud intressid	-62 814	-64 016	
Kokku rahavood äritegevusest	-62 338	-28 238	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-2 709	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	5 000	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	51 000	69 750	
Antud laenud	-14 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	6 000	0	
Laekunud intressid	522	0	
Laekunud dividendid	66 000	53 025	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	114 522	120 066	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	47 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-41 500	-27 963	
Makstud dividendid	-75 289	-47 619	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-69 789	-75 582	
Kokku rahavood	-17 605	16 246	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 028	1 782	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17 605	16 246	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	423	18 028	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	10 226	374 759	387 541
Aruandeaasta kasum (kahjum)			152 321	152 321
Makstud dividendid			-75 000	-75 000
31.12.2012	2 556	10 226	452 080	464 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)			93 161	93 161
Makstud dividendid			-60 000	-60 000
31.12.2013	2 556	10 226	485 241	498 023

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vaarmann 31.12.2013.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusemärgiga) summadena. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud (täis) eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodilise ja -kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, kuna turuhind puudub neil aktsiatel, millekohaselt soetusmaksumuses kajastatud lühiajalised finantsinvesteeringud on korrigeeritud saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Muid pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses. Saadud dividendid ja intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteid väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest. Tütarettevõtteid konsolideerimata aruannetes - omandatud tütarettevõtteid kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt, kumb on madalam. Sidusettevõtete osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt soetusmaksumuses kajastatud alginvesteeringut on korrigeeritud sidusettevõtte kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Grupi ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi.

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/ tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

2008.a. soetatud ehitise amortisatsiooninorm aastast on 4%. Maa ei amortiseeru.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 eurot, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates).

Maa ei amortiseeru.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000**Rendid**

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2013.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende

maksab.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse vastavalt 01.01.2003.a kehtima hakanud Raamatupidamise Toimikonna juhendite soovitudele selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Vaarmann OÜ olulist mõju omab osanik;
- olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	54	84
Arvelduskontod	369	17 944
Kokku raha	423	18 028

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2011	180 117	180 117
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	43 142	43 142
Muud	-62 000	-62 000
31.12.2012	161 259	161 259
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	80 469	80 469
Muud	-40 000	-40 000
31.12.2013	201 728	201 728

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 701	3 701	0	0
Muud nõuded	523 301	65 300	458 001	0
Laenunõuded	263 195	8 000	255 195	0
Intressinõuded	122 556	0	122 556	0
Dividendinõuded	6 300	6 300	0	0
Viitlaekumised	131 250	51 000	80 250	0
Ettemaksed	595	595	0	0
Tulevaste perioodide kulud	595	595	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	527 597	69 596	458 001	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 770	3 770	0	0
Muud nõuded	546 302	74 300	472 002	0
Laenunõuded	236 585	0	236 585	0
Intressinõuded	104 167	0	104 167	0
Dividendinõuded	23 300	23 300	0	0
Viitlaekumised	182 250	51 000	131 250	
Ettemaksed	4 634	4 634	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	554 706	82 704	472 002	0

Laenunõuded (255195 eur ja 80250 eur) on pikaajalised nõuded.

Laenunõuded põhisummas 255195 eur ja intressid summas 122556 eur on Montoya KV OÜ võlgnevus.

Vaarmann OÜ-gu poolt Montoya KV OÜ-le antud laenu eest on ostetud maa ja tegelenud arendamisega, mille tulumusena on välja arendatud kruntide kommunikatsioonid, ehitatud valmis üks elamu, teine elamu "karp" ja kolmanda maja vundamend.

Seoses kinnisvara turul valitseva madalseisuga on varade realiseerimine osutanud mõistliku hinnaga raskendatuks.

Kinnisvara turu elavnemise korral Montoya KV OÜ realiseerib varad ja tagastab laenu Vaarmann OÜ-le.

2013.aastal Eksperthinnangu järgi Montoya KV OÜ kinnistu turuväärtus oli 210700 eurot;

Seisuga 01.05.2014.a.(8-kuuga) statistika hinnangul kinnistu turuväärtus jõudis ~ 250000 eurot, kasv oli ~ 18%.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	3 701	3 770
Kokku nõuded ostjate vastu	3 701	3 770

Aastaruande koostamise seisuga on laekunud kõik nõuded ostjate vastu.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 298	2 518
Üksikisiku tulumaks	310	434
Sotsiaalmaks	690	940
Kohustuslik kogumispension	15	44
Töötuskindlustusmaksed	44	63
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 357	3 999

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10988892	Stanford Music IÜ	Eesti	Muusikaristade ja helitehnika maaletoomine ja müük	22.50	22.50
11323321	Montoya KV OÜ	Eesti	Kinnisvara investeeeringud:kinnisvara haldus ja arendamine	51	51

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
10988892	159 151	0	0	-9 000	43 717	0	193 868
11323321	-17 632	0	0	0	-17 984	0	-35 616
Kokku	141 519	0	0	-9 000	25 733	0	158 252

Kuna Osahingul netovara ei vasta äriseadustiku §-s 136 nimetatud osakapitali suurus või muu seaduses sätestatud osakapitali minimaalne suurus oleks vaja teha täendavad sissemaksed, et katta Montoya KV OÜ negatiivse omakapitali, tasudes sele eest mitterahalise sissemaksena, mille esemeks on laenulepingu tasaarveldus Montoya KV OÜ suhtes.

OÜ Vaarmann-i osade suurus on 51% ja on valmis täita oma kohustusi. Ülejäänud 49% osade omanikud ei suuda täita oma kohustusi.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	89 785	0	89 785
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	89 785	0	89 785
Ümberklassifitseerimised		275 000	275 000
31.12.2012			
Soetusmaksumus	89 785	275 000	364 785
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	89 785	275 000	364 785
31.12.2013			
Soetusmaksumus	89 785	275 000	364 785
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	89 785	275 000	364 785

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 417	13 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 376	3 485

Kinnisvara on koormatud hüpoteegiga AS Eesti Krediidipanga kasuks.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2011							
Soetusmaksumus	11 691	448 315	24 136	5 103	24 708	53 947	513 953
Akumuleeritud kulum	0	-147 945	-24 136	-5 103	-19 160	-48 399	-196 344
Jääkmaksumus	11 691	300 370	0	0	5 548	5 548	317 609
Ostud ja parendused	0	0	0	2 709	0	2 709	2 709
Amortisatsioonikulu	0	-17 932	0	-813	-1 058	-1 871	-19 803
31.12.2012							
Soetusmaksumus	11 691	448 315	24 136	7 812	24 708	56 656	516 662
Akumuleeritud kulum	0	-165 877	-24 136	-5 916	-20 218	-50 270	-216 147
Jääkmaksumus	11 691	282 438	0	1 896	4 490	6 386	300 515
Amortisatsioonikulu	0	-17 932	24 136	-1 084	-1 058	21 994	4 062
Müügid	0	0	-24 136	0	0	-24 136	-24 136
31.12.2013							
Soetusmaksumus	11 691	448 315	0	7 812	24 708	32 520	492 526
Akumuleeritud kulum	0	-183 809	0	-7 000	-21 276	-28 276	-212 085
Jääkmaksumus	11 691	264 506	0	812	3 432	4 244	280 441

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	5 000	0
Transpordivahendid	5 000	0
Kokku	5 000	0

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Muud laenud	28 400	28 400			7%	2014
Lühiajalised laenud kokku	28 400	28 400				
Pikaajalised laenud						
Eesti Krediidipank	454 907	48 000	406 907		5,25%(sh marginaal 3,37)	2017
Eesti Krediidipank	466 750	12 000	454 750		7,75%(sh marginaal 6,00)	2016
Eesti Krediidipank	17 500	10 000	7 500		3,79%(sh marginal 3,45) 3,45%)	2015
Pikaajalised laenud kokku	939 157	70 000	869 157			
Laenukohustused kokku	967 557	98 400	869 157			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Muud laeud	1 400	1 400			7%	2013
Lühiajalised laenud kokku	1 400	1 400				
Pikaajalised võlakirjad						
Eesti Krediidipank	490 907	36 000	454 907		5,25%(s.h.marginaal 4,96%)	2017
Eesti Krediidipank	469 750	39 146	430 604		7,75%(s.h.marginaal 7,41%)	2016
Pikaajalised võlakirjad kokku	960 657	75 146	885 511			
Laenukohustused kokku	962 057	76 546	885 511			

OÜ Vaarmann-i poolt saadud laenud on tagatud:

- Eesti Krediidipank AS-i kasuks seatud hüpoteegiga, millega on koormatud 2008.aastal soetatud kinnistu ,Raua tn.1/Pronksi 6-93 asuv korteriomand (hüpoteegi summa 17000000 eesti krooni,ekv 1086498,03 eurot) ja Raua tn.1/Pronksi 6-98 asuv korteriomand (hüpoteegi summa 6870000 eesti krooni,ekv 439073,02 eurot), mille bilansiline väärtus moodustab seisuga 31.12.2013.a 682145 eur (lisa 8,9);
- I järjekoha kommertspant Laenusaja vallasvarale summas 5000000 eesti krooni(ekv 319558,24 eurot);
- Mati Vaarmann isiklik käendus summas 2500000 eesti krooni (ekv 159779,12 eurot);
- Eesti Krediidipank AS-i kasuks seatud I järjekoha ühishüpoteek summas 3000000 eesti krooni (ekv 191734,95 eurot) Montoya KV OÜ kuuluvatele kinnistule.
- Eesti Krediidipank AS-i kasuks seatud I järjekoha ühishüpoteek summas 1950000 eesti krooni (ekv 124627,71 eurot) Montoya KV OÜ kuuluvatele kinnistule.
- I järjekoha kommertspant EW Sound & Light OÜ vallasvarale summas 2500000 Eesti krooni (ekv 159779,12 eurot).

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	26 159	26 159	0	
Võlad töövõtjatele	116	116	0	
Maksuvõlad	3 357	3 357	0	
Muud võlad	38 014	38 014	0	
Intressivõlad	678	678	0	
Dividendivõlad	32 035	32 035	0	
Muud viitvõlad	5 301	5 301	0	
Sidusettevõtete kohustused	35 616	0	35 616	
Kokku võlad ja ettemaksed	103 262	67 646	35 616	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	55 952	31 795	24 157	
Võlad töövõtjatele	1 316	1 316	0	
Maksuvõlad	3 999	3 999	0	
Muud võlad	52 626	52 626	0	
Dividendivõlad	47 325	47 325	0	
Muud viitvõlad	5 301	5 301	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	113 893	89 736	24 157	

2013.aastal makstud dividendid summas 75289 eurot.

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	26 159	55 952
Kokku võlad tarnijatele	26 159	55 952

Võlad tarnijatele: eurodes 26159 55952

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise päevaks võlad tarnijatele on kustutatud.

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Puhkusekohustuse reserv	116	149
Võlad töövõtjatele	0	1 167
Kokku võlad töövõtjatele	116	1 316

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osas nimiväärtusega 2556 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	161 845	154 532
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	161 845	154 532
Kokku müügitulu	161 845	154 532
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara-ja põhivara üürileandmine	130 041	123 090
Muud teenused	31 804	31 442
Kokku müügitulu	161 845	154 532

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Selgunud eelmise aasta kasum	14 295	237
Kasum põhivara müügist	5 000	0
Kokku muud äritulud	19 295	237

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-19 759	-17 378
Elektrienergia	-10 748	-8 937
Soojusenergia	-6 803	-6 066
Kütus	-2 208	-2 375
Mitmesugused bürookulud	-6 202	-6 896
Lähetuskulud	-11 307	-6 200
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 170	-3 170
Hooldus- ja puhastus kulud	-9 861	-9 156
Õigusabi	-575	-575
Remondikulud	-32 705	-8 606
valvekulud	-994	-891
Muud	-10 116	-6 251
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-94 689	-59 123

Ühekordsed remondikulud tekkisid KÜ Raua 1/Pronksi 6 probleeme lahendusega.

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-22 331	-24 398
Sotsiaalmaksud	-7 947	-8 620
Kokku tööjõukulud	-30 278	-33 018
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-31
Selgunud eelmise aasta kahjum	4 549	0
Muud	10	-33
Kokku muud ärikulud	4 559	-64

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud tütaretevõtjate aktsiatelt ja osadelt	80 469	43 142
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	25 733	112 434
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	106 202	155 576

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-63 492	-64 016
Kokku intressikulud	-63 492	-64 016

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	18 911	18 000
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18 911	18 000

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütaretevõtjad	8 519	27 677	2 147	
Sidusettevõtjad	510 054	0	524 243	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 000	33 435	0	48 724

2013	Ostud	Müügid
Tütaretevõtjad	0	82 598
Sidusettevõtjad	0	79 553
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 505	0

2012	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	81 066
Sidusettevõtjad	0	79 680
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 657	0

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud 2012. ja 2013.aastal.

OÜ Vaarmann müüb teenuseid EW Sound & Light OÜ-le (ruumide rent ja komunaalteenused).

OÜ Vaarmann müüb teenuseid Stanford Music OÜ-le (ruumide rent ja komunaalteenused).

OÜ Vaarmann sooritas tehinguid seotud osapooltega turuhinnas.

Sidusettevõtjate nõuded ja kohustused: 2012.a.Stanford Music OÜ summas /1240 +182250/ eur ja 0 eur; Montoya KV OÜ 340753 eur ja 0 eur. 2013.a. Stanford Music OÜ summas /131250+1053/ ja 0;Montoya KV OÜ /122556+255195/ ja 0 eur.

Sidusettevõtjate müügid ja ostud: 2012.a.Stanford Music OÜ 79680 ja 0 eur. 2013.a. Stanford Music OÜ 79553 eur ja 0 eur; Vaarmann Invest OÜ 0 ja 297.

Seotud osapooltele väljamakstud töötasud :2012.a. 11657 eur; 2013.a. 12208 eur.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2014

OÜ Vaarmann (registrikood: 10162376) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI VAARMANN	Juhatuse liige	30.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Vaarmann osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Vaarmann raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 20.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatajate 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 auditiravastust.

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 Vaarmann finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et majandusüksuse tegelik finantstulemus on olulisel määral sõltuv majandusüksuse juhtkonna plaanide realiseerumisest sidusettevõtte Montoya KV OÜ osas. Majandusüksuse juhtkonna sellekohased plaanid on kajastatud lisaks tegevusaruandele Lisades 4 ja 7. Meie kokkuvõte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Inga Kuusik

Vandeauditiitori number 275

Inga Kuusik

Auditiorettevõtja tegevusloa number 245

Pärna 10-5, Tartu

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Vaarmann (registrikood: 10162376) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGA KUUSIK	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	392 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 161
Kokku	485 241
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	425 241
Kokku	485 241

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	392 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 161
Kokku	485 241
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	425 241
Kokku	485 241

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	161845	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Vaarmann	35211020303	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6612768
Faks	+372 6612766
E-posti aadress	info@ewsound.ee
Veebilehe aadress	www.ewsound.ee