

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** osäühing VICTRESS

**registrikood:** 10224031

**tänavatalu nimi,** Kadaka tee 46  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 12915

**telefon:** +372 6570959

**e-posti aadress:** tonulaur@gmail.com

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Rahavoogude aruanne                      | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne             | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 8  |
| Lisa 2 Raha                              | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud          | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad | 11 |
| Lisa 8 Müügitulu                         | 11 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                       | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                 | 11 |

## Tegevusaruanne

Victress OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine  
Äriühingu kõrvaltegevusalaks on nõustamisteenused.

Äriühingul on 3 kinnisvara objekti, millest stabiilse rendilepinguga on kaetud 1 objekt.

Äriühingu 2012.a. müügitulu oli 11474 eurot ja puhaskasum 6710 eurot.  
2011.aasta vastavad näitajad olid 13079 ja 8952 eurot eurot.

2013. aastal on äriühingul plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     | 31.12.2011     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 15 043         | 26 115         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 397            | 2 648          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>15 440</b>  | <b>28 763</b>  |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 215 455        | 215 455        | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>215 455</b> | <b>215 455</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>230 895</b> | <b>244 218</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 2 782          | 12 782         |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 89 436         | 99 469         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>92 218</b>  | <b>112 251</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>92 218</b>  | <b>112 251</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 129 411        | 120 459        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 6 710          | 8 952          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>138 677</b> | <b>131 967</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>230 895</b> | <b>244 218</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012         | 2011         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 11 474       | 13 079       | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 398       | -3 059       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 171       | -980         |         |
| Muud ärikulud                               | -206         | -121         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>6 699</b> | <b>8 919</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 11           | 33           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>6 710</b> | <b>8 952</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>6 710</b> | <b>8 952</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 6 699          | 8 919          |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 2 251          | 1 201          |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -10 033        | -8 452         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-1 083</b>  | <b>1 668</b>   |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |                |         |
| Laekunud intressid                                    | 11             | 32             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>11</b>      | <b>32</b>      |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                |         |
| Saadud laenud                                         | -10 000        | -12 782        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-10 000</b> | <b>-12 782</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-11 072</b> | <b>-11 082</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 26 115         | 37 197         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-11 072</b> | <b>-11 082</b> |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 15 043         | 26 115         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | 120 459                     | 123 015 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 8 952                       | 8 952   |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 129 411                     | 131 967 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | 6 710                       | 6 710   |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 136 121                     | 138 677 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Victress OÜ 2012.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning hõlmab perioodi 01.01.2011 kuni 31.12.2012.a.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel „raha“ ning rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused), lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse ostja vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot ostja maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad“. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusmaksumus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või äriühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- Emaettevõtte, tütarettevõtte, sidusettevõtte ja teised osaühinguga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad.
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja selle suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt kasutade vara sisemist 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.

#### Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks (kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist), samuti osakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 15 043        | 26 115        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>15 043</b> | <b>26 115</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 38         | 38                                |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 38         | 38                                |                     |             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 295        | 295                               |                     |             |
| Ettemaksed                         | 64         | 64                                |                     |             |
| Tulevaste perioodide kulud         | 64         | 64                                |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>397</b> | <b>397</b>                        |                     |             |

  

|                                    | 31.12.2011   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Nõuded ostjate vastu               | 931          | 931                               |                     |             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 931          | 931                               |                     |             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 717        | 1 717                             |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 648</b> | <b>2 648</b>                      |                     |             |

Nõuded ostjate all on kajastatud tõenäoliselt laekuavad summad, ebatõenäoliselt laekuavaid nõudeid ei ole

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012 |            | 31.12.2011   |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 323        |              | 116        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 295        |            | 1 717        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>295</b> | <b>323</b> | <b>1 717</b> | <b>116</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2011</b>       | 215 455 |
| <b>31.12.2012</b>       | 215 455 |

|                                                 | 2012   | 2011   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 574  | 9 079  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -3 398 | -3 059 |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 90            | 90                               |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 323           | 323                              |                     |             |         |
| Muud võlad                       | 89 023        | 89 023                           |                     |             |         |
| Muud viitvõlad                   | 89 023        | 89 023                           |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>89 436</b> | <b>89 436</b>                    |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 396           | 396                              |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 116           | 116                              |                     |             |         |
| Muud võlad                       | 98 957        | 98 957                           |                     |             |         |
| Muud viitvõlad                   | 98 957        | 98 957                           |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>99 469</b> | <b>99 469</b>                    |                     |             |         |

Muude viitvõlgade all on kajastatud võlgnevus aruandvatele isikutele.

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 107 535        | 102 234        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 28 585         | 27 176         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>136 120</b> | <b>129 410</b> |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 11 474        | 13 079        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>11 474</b> | <b>13 079</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>11 474</b> | <b>13 079</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Renditulud                                  | 6 574         | 9 079         |
| Juhtimisteenus                              | 4 900         | 4 000         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>11 474</b> | <b>13 079</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel aruandeaastal töötajaid ei olnud.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 91 805     | 98 957     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 12 782     |

| 2012                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 19 934                      |
|                                                                                                                                  |                             |
| 2011                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 21 705                      |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

osaühing VICTRESS (registrikood: 10224031) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TÕNU LAUR          | Juhatuse liige     | 16.07.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 129 411        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 6 710          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>136 121</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 136 121        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>136 121</b> |

Osaühingu juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6574            | 57.29%      | Jah            |
| Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine           | 70221      | 4900            | 42.71%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tõnu Laur      | 36512080306                               |                   | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Telefon         | +372 6570959       |
| E-posti aadress | tonulaur@gmail.com |