

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AMV Invest OÜ

registrikood: 10423598

tänavatänu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10616

telefon: +372 6108555

faks: +372 6108421

e-posti aadress: info@arkaadia.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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Arkaadia Maja OÜ on asutatud 1998. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2013. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2013. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2014. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	893	1 113
Nõuded ja ettemaksed	53 115	82 431
Kokku käibevara	54 008	83 544
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	786 268	799 603
Kokku põhivara	786 268	799 603
Kokku varad	840 276	883 147
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	68 856	485 812
Võlad ja ettemaksed	88 601	71 724
Kokku lühiajalised kohustused	157 457	557 536
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	492 215	140 606
Kokku pikaajalised kohustused	492 215	140 606
Kokku kohustused	649 672	698 142
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	8 947	8 947
Kohustuslik reservkapital	895	895
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 163	144 482
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 599	30 681
Kokku omakapital	190 604	185 005
Kokku kohustused ja omakapital	840 276	883 147

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	48 000	76 694
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-585	-1 182
Mitmesugused tegevuskulud	-2 635	-1 513
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-13 335	-13 335
Muud ärikulud	0	-1
Kokku ärikasum (-kahjum)	31 445	60 663
Intressikulud	-26 230	0
Muud finantstulud ja -kulud	384	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 599	60 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 599	60 663

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	31 445	60 663
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13 335	13 335
Kokku korrigeerimised	13 335	13 335
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3	-55
Kokku rahavood äritegevusest	44 783	73 943
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenude tagasimaksed	29 700	2 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29 700	2 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-65 346	-62 732
Makstud intressid	-9 357	-13 862
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-74 703	-76 594
Kokku rahavood	-220	-651
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 113	1 764
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-220	-651
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	893	1 113

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	8 947	895	144 482	154 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)			30 681	30 681
31.12.2012	8 947	895	175 163	185 005
Vigade parandamise mõju	0	0		0
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	8 947	895	175 163	185 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 599	5 599
31.12.2013	8 947	895	180 762	190 604

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse muudes ärituludes.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav 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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	893	1 113

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	182 851	666 758	849 609
Akumuleeritud kulum	0	-36 671	-36 671
Jääkmaksumus	182 851	630 087	812 938
Amortisatsioonikulu	0	-13 335	-13 335
31.12.2012			
Soetusmaksumus	182 851	666 758	849 609
Akumuleeritud kulum	0	-50 006	-50 006
Jääkmaksumus	182 851	616 752	799 603
Amortisatsioonikulu	0	-13 335	-13 335
31.12.2013			
Soetusmaksumus	182 851	666 758	849 609
Akumuleeritud kulum	0	-63 341	-63 341
Jääkmaksumus	182 851	603 417	786 268

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 000	76 694
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-585	-1 182

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	68 856	68 856		
Lühiajalised laenud kokku	68 856	68 856		
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	351 609	0	351 609	
Arcadia OÜ	80 209	0	80 209	
Ridli Trade OÜ	60 397	0	60 397	
Pikaajalised laenud kokku	492 215	0	492 215	
Laenukohustused kokku	561 071	68 856	492 215	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	485 812	485 812		
Lühiajalised laenud kokku	485 812	485 812		
Pikaajalised laenud				
Danske Bank A/S Eesti filiaal	0	0	0	
Arcadia OÜ	80 209	0	80 209	
Ridli Trade OÜ	60 397	0	60 397	
Pikaajalised laenud kokku	140 606	0	140 606	
Laenukohustused kokku	626 418	485 812	140 606	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	182 851	182 851
Ehitised	603 417	616 752
Kokku	786 268	799 603

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	19	19		
Muud võlad	88 582	88 582		
Intressivõlad	88 582	88 582		
Kokku võlad ja ettemaksed	88 601	88 601		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	15	15		
Muud võlad	71 709	71 709		
Intressivõlad	71 709	71 709		
Kokku võlad ja ettemaksed	71 724	71 724		

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	8 947	8 947
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 000	76 694
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 000	76 694
Kokku müügitulu	48 000	76 694
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürleandmine	48 000	76 694
Muu müügitulu	0	0
Kokku müügitulu	48 000	76 694

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-585	1 182
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-585	1 182

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 526	1 509
Muud	1 109	4
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 635	1 513

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arkaadia Halduse AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	53 115	82 431

2013	Müügid
Emaettevõtja	48 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0
2012	Müügid
Emaettevõtja	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	76 694

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2014

AMV Invest OÜ (registrikood: 10423598) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	12.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 599
Kokku	180 762
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	180 762
Kokku	180 762

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 599
Kokku	180 762
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	180 762
Kokku	180 762

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arkaadia Kapital AS	10979864	Mustamäe tee 5c, Tallinn, Harju maakond, Eesti	8947 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
Faks	+372 6108421
E-posti aadress	info@arkaadia.ee