

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing KONTEK

registrikood: 10506315

tänava/talu nimi, Tondi 51-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6556172

faks: +372 6556171

e-posti aadress: kontek@kontek.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Aruandeaasta jooksul toimunud tähtsamad sündmused Aruandeaastal ei toimunud olulisi sündmusi.

Aruandeaastale järgneva aasta olulisemad tegevusplaanid

Kokasauna tehnopargi ning Rohu 8A kinnistutele detailplaneeringute lõpule viimine ning ehitustegevuse alustamine.

Aruandeaastal tehtud arengu- ning uurimisväljaminekute suurus

Aruandeaastal investeeringuid ettevõtte arengu- ning uurimistegevusse ei tehtud.

Järgneval aastal eeldatavad kulud arengu- ning uurimisväljaminekute tarbeks

Aruandeaastale järgneval aastal ei ole ettevõttel plaanis teha kulutusi arengu- ning uurimistegevuseks.

Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus. Ettevõtte juhatuse liikmed töö eest juhatuses tasu ei saa.

Ettevõttel puudub nõukogu.

Ettevõtte tegevjuhi tasu

Ettevõtte tegevjuhi ülesandeid täidab juhatuse esimees, kes ei saa selle eest tasu.

Töötajate tasu üldsumma ning keskmine töötajate arv aruandeaastal

Ettevõttel ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Tiit Raukas

Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 870	780	
Finantsinvesteeringud	5 436	3 599	
Nõuded ja ettemaksed	66 262	66 161	2
Kokku käibevara	78 568	70 540	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	522 363	327 363	3,4
Nõuded ja ettemaksed	73 066	65 972	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 358 443	2 358 443	5
Kokku põhivara	2 953 872	2 751 778	
Kokku varad	3 032 440	2 822 318	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	96 200	0	6
Võlad ja ettemaksed	223	32	7
Kokku lühiajalised kohustused	96 423	32	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	597 944	485 243	6
Võlad ja ettemaksed	19 904	9 625	7
Kokku pikaajalised kohustused	617 848	494 868	
Kokku kohustused	714 271	494 900	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 324 612	2 318 145	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 249	6 467	
Kokku omakapital	2 318 169	2 327 418	
Kokku kohustused ja omakapital	3 032 440	2 822 318	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 721	-1 292	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 003	-3 677	
Ärikasum (kahjum)	-7 724	-4 969	
Finantstulud ja -kulud	-1 525	11 436	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 249	6 467	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 249	6 467	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-7 724	-4 969
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	6
Kokku korrigeerimised	0	6
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-101	-38
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15	-3
Kokku rahavood äritegevusest	-7 810	-5 004
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-195 000	-67 006
Laekunud intressid	0	16 072
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-195 000	-50 934
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	208 900	56 440
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	208 900	56 440
Kokku rahavood	6 090	502
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	780	278
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 090	502
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 870	780

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	2 318 139	2 320 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 467	6 467
Muud muutused omakapitalis	-6		6	0
31.12.2011	2 550	256	2 324 612	2 327 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 249	-9 249
31.12.2012	2 550	256	2 315 363	2 318 169

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kontek OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelmisel 2011 perioodil on OÜ Kontek intressinõue summas 65972 kajastatud lühiajalistes nõuetes ja intressikohustus summas 9625

kajastatud lühiajalistes kohustustes. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse intressinõuet summas 73066 pikaajalistes nõuetes ja intressikohustus summas 19904 pikaajalistes kohustustes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustest investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse

kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu

eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud analoogiliselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuse meetodil.

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. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse ostjale kättesaadavaks tegemise momendil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	190	190		
Muud nõuded	139 138	66 072	73 066	
Intressinõuded	139 138	66 072	73 066	
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 328	66 262	73 066	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	89	89		
Muud nõuded	132 044	66 072	65 972	
Intressinõuded	132 044	66 072	65 972	
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 133	66 161	65 972	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278
Laenunõuded	521 085	326 085
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	522 363	327 363

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11161309	Kokasauna Arenduse OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Kokasauna Arenduse OÜ	1 278	0	1 278
Kokku	1 278	0	1 278

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 358 443	2 358 443
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 358 443	2 358 443
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 358 443	2 358 443
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 358 443	2 358 443
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 358 443	2 358 443
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 358 443	2 358 443

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
laen	96 200	96 200			2	EURO	28.11.2013
Lühiajalised laenud kokku	96 200	96 200					
Pikaajalised laenud							
laen	80 000		80 000		2	EURO	29.11.2014
laen	517 944		517 944		2	EURO	01.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	597 944		597 944				
Laenukohustused kokku	694 144	96 200	597 944				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
laen	485 243			485 243	2	EURO	01.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	485 243			485 243			
Laenukohustused kokku	485 243			485 243			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	47	47		
Muud võlad	20 080	176	19 904	
Intressivõlad	20 080	176	19 904	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 127	223	19 904	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	32	32		
Muud võlad	9 625		9 625	
Intressivõlad	9 625		9 625	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 657	32	9 625	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ Kontek -I töötajad puuduvad.

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	1 837	-1 371
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	1 837	-1 371
Intressitulud	7 093	21 717
Intressitulu hoiustelt	0	5
Intressitulu laenudelt	7 093	21 712
Intressikulud	-10 455	-8 910
Intressikulu laenudelt	-10 455	-8 910
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 525	11 436

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	594 150		388 734	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 072	714 223	66 072	494 869

2012	Antud laenud	Saadud laenud
Sidusettevõtjad	195 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		208 900
2011	Antud laenud	Saadud laenud
Sidusettevõtjad	67 006	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		56 440

2012.a. tehingud:

- 1) Antud laenu arvestatud 2012 aasta eest intresse summas 7093 euro
- 2) Saadud laenu arvestatud 2012 aasta eest intresse summas 10455 euro

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2013

Osaühing KONTEK (registrikood: 10506315) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAUKAS	Juhatuse liige	23.05.2013
MART URBAS	Juhatuse liige	24.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing KONTEK osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing KONTEK raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 ülevaatusesele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Me viisime oma ülevaatusese läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusese teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusese 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

OÜ Kontek bilansis on seisuga 31.12.2012 kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 2 358 443 eurot, mis on soetatud aastatel 2006-2007. Meie hinnangul on käesoleval ajal tegemist olukorraga, kus üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon on, võrreldes nende kinnisvarainvesteeringute soetamise ajaga halvenenud, mistõttu on tõenäoline, et kinnisvarast genereeritav tulu väheneb ja nende varade turuväärtus on langenud. Sellisel juhul tuleb vastavalt RTJ 5 §-le 61 läbi viia vara väärtuse test, mille tulemusel selgitatakse välja vajadus varade allahindluseks. OÜ Kontek bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute osas vara väärtuse testi läbi viidud ei ole. Seetõttu ei saa me avaldada arvamust nimetatud varade väärtuse õigsuse kohta raamatupidamise aastaaruandes.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing KONTEK finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeauditiitori number 57

Auditiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

31.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing KONTEK (registrikood: 10506315) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	31.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 324 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 249
Kokku	2 315 363
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 315 363
Kokku	2 315 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Raukas	34907010232		2295 EUR
Mart Urbas	37301080217		255 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6556172
Faks	+372 6556171
E-posti aadress	kontek@kontek.ee