

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Estconde Kinnisvara OÜ

registrikood: 10726659

tänava/talu nimi, Kassi 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 12618

telefon: +372 5134467, +372 6130501

faks: +372 6720329

e-posti aadress: Estconde.Kinnisvara.OY@eesti.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Estconde Kinnisvara OÜ alustas tegevust veebruaris 2001.a. Põhitegevusalaks on kinnisvaraprojektide haldamine. Tegeletakse ka kinnisvara vahendusega ja väikesemahuliste ehitustöödega. Osaühingu osakapitali suurus on 2 556 eurot.

Osaühingut juhib kahehliikmeline juhatus. Ettevõttes on 5 põhikohaga töötajat.

Aastal 2012 töötajate tasu üldsumma oli 85 485 eurot. Juhatusel liikme tasu aruandeaastal ei arvestatud.

Osaühing haldab Tallinnas kolme ärihoonet (asukohtadega Pärnu mnt 158, Pärnu mnt 158/1, Tartu mnt 2) ja ühte parkimismaja (asukoht Pärnu mnt 158/2) kogupindalaga 38 000 m².

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 779	84 572	2
Nõuded ja ettemaksed	31 570	21 038	3
Kokku käibevara	56 349	105 610	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2 633	1 458	6
Kokku põhivara	2 633	1 458	
Kokku varad	58 982	107 068	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 595	25 163	8
Kokku lühiajalised kohustused	21 595	25 163	
Kokku kohustused	21 595	25 163	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 093	15 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 518	63 730	
Kokku omakapital	37 387	81 905	
Kokku kohustused ja omakapital	58 982	107 068	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	211 672	397 317	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 630	-170 478	
Mitmesugused tegevuskulud	-47 378	-38 860	13
Tööjõukulud	-114 849	-124 049	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-735	-257	6
Ärikasum (kahjum)	6 080	63 673	
Finantstulud ja -kulud	35	57	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 115	63 730	
Tulumaks	-10 633	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 518	63 730	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 080	63 673	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	735	257	
Kokku korrigeerimised	735	257	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 532	-3 041	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 568	3 018	
Laekunud intressid	35	57	
Kokku rahavood äritegevusest	-7 250	63 964	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 910	-1 715	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 910	-1 715	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-40 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-10 633	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-50 633	0	
Kokku rahavood	-59 793	62 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	84 572	22 323	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-59 793	62 249	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 779	84 572	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	15 363	18 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)			63 730	63 730
31.12.2011	2 556	256	79 093	81 905
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 518	-4 518
Makstud dividendid			-40 000	-40 000
31.12.2012	2 556	256	34 575	37 387

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estconde Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne 01.01.2012 - 31.12.2012 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 Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 640 eurost. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Erandjuhtudel, kui vara iseloom seda eeldab, võib juhatuse otsusega arvestada eelmärgitud omadustele vastavad soetused kuluks ka koheselt soetamisel.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Üksikute põhivarade kasulik eluiga võib erineda ülaltoodutest juhul, kui konkreetse vara eeldatav kasutusaeg on oluliselt erinev.

Rendid

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

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.

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

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	24 779	84 572
Kokku raha	24 779	84 572

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	30 288	30 288			
Ostjatelt laekumata arved	30 288	30 288			
Ettemaksed	1 282	1 282			
Tulevaste perioodide kulud	1 282	1 282			
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 570	31 570			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 565	19 565			
Ostjatelt laekumata arved	19 565	19 565			
Ettemaksed	1 473	1 473			
Tulevaste perioodide kulud	1 473	1 473			
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 038	21 038			

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	30 288	19 565
Kokku nõuded ostjate vastu	30 288	19 565

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 948	883
Üksikisiku tulumaks	2 413	3 107
Sotsiaalmaks	4 463	5 618
Kohustuslik kogumispension	271	310
Töötuskindlustusmaksed	487	715
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 582	10 633

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	1 715	1 715	1 715
Amortisatsioonikulu	-257	-257	-257
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 715	1 715	1 715
Akumuleeritud kulum	-257	-257	-257
Jääkmaksumus	1 458	1 458	1 458
Ostud ja parendused	1 910	1 910	1 910
Amortisatsioonikulu	-735	-735	-735
31.12.2012			
Soetusmaksumus	3 625	3 625	3 625
Akumuleeritud kulum	-992	-992	-992
Jääkmaksumus	2 633	2 633	2 633

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	4 999	4 839
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	2 476	4 941
1-5 aasta jooksul	0	2 534

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 887	1 887		
Võlad töövõtjatele	8 126	8 126		
Maksuvõlad	11 582	11 582		
Kokku võlad ja ettemaksed	21 595	21 595		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 147	3 147		
Võlad töövõtjatele	11 383	11 383		
Maksuvõlad	10 633	10 633		
Kokku võlad ja ettemaksed	25 163	25 163		

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlgnevus hankijaile	1 887	3 147
Kokku võlad tarnijatele	1 887	3 147

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	5 262	7 399
Puhkusetasude kohustus	2 578	3 873
Võlg aruandvale isikule	286	111
Kokku võlad töövõtjatele	8 126	11 383

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osad jagunevad võrdselt kahe osaniku vahel. Ühe osa nimiväärtus on 1 278 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	211 672	397 317
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	211 672	397 317
Kokku müügitulu	211 672	397 317
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonehalduse abitegevus	84 814	236 524
Ärikinnisvara haldus	126 858	160 793
Kokku müügitulu	211 672	397 317

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	6 204	5 396
Kütus	6 204	5 396
Koolituskulud	1 445	1 250
Transpordikulud	8 014	9 515
Telefon,internet ja post	1 924	2 851
Raamatupidamisteenused	4 558	4 569
Kindlustus	1 088	1 307
Arvuti hooldus ja arvutustehnika kulud	601	1 695
Esinduskulud	145	357
Kontoritarbed ja sisustus	2 545	1 176
Konsultatsioonikulud	0	496
Remonttööd	6 761	9 382
Liikmemaks	0	767
Vahendusteenus	14 005	0
Muud	88	99
Kokku mitmesugused tegevuskulud	47 378	38 860

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	85 485	92 312
Sotsiaalmaksud	29 364	31 737
Kokku tööjõukulud	114 849	124 049
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	35	57
Kokku finantstulud ja -kulud	35	57

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	35 209	35 209

Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu arvestatud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.03.2013

Estconde Kinnisvara OÜ (registrikood: 10726659) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER SOOVIK	Juhatuse liige	04.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 518
Kokku	34 575
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 575
Kokku	34 575

Juhatuse ettepanek on jätta osaühingu vaba kasum osaühingu vaba omakapitali koosseisu.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 518
Kokku	34 575
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 575
Kokku	34 575

Juhatuse otsus on jätta osaühingu vaba kasum osaühingu vaba omakapitali koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	126858	59.93%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	84814	40.07%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rein Tallermo	35208240236	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Peeter Soovik	37001300247	L.Koidula tn 28/30-4, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6130501
Faks	+372 6720329
Mobiiltelefon	+372 5134467
E-posti aadress	Estconde.Kinnisvara.OY@eesti.ee