

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, Jakobsoni 11

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihtnumber: 71020

telefon: +372 4333773

e-posti aadress: leola@leolakv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Eraldised	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

2012.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsioonilise äritegevuse s.o.kinnisvara haldamises ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Kinnisvarasse investeeriti 54 964 eurot. Leola Kinnisvara OÜ eestvedamisel ja osavõtul alustati muinsuskaitse all oleva vanalinnas hoone renoveerimist.

2012.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 610,8 tuh.eurot, moodustades 2011.aasta müügitulust 109,3%. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 107,2 tuh. eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 4. 2012.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 43,2 tuh.eurot.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2012.aastal töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Leola Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

-raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvutuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.

-raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Leola Kinnisvara OÜ 31.12.2012. finantsseisundit ning perioodi 01.01.2012.

-31.12.2012. majandustulemusi ja rahavoogusid.

-kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud

Leola Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	35 655	25 367
Finantsinvesteeringud	15 000	40 000
Nõuded ja ettemaksed	99 984	97 066
Kokku käibevara	150 639	162 433
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 468 330	2 518 519
Kokku põhivara	2 468 330	2 518 519
Kokku varad	2 618 969	2 680 952
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	123 960	156 461
Võlad ja ettemaksed	49 533	30 718
Kokku lühiajalised kohustused	173 493	187 179
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 162 007	1 250 992
Võlad ja ettemaksed	14 612	18 103
Kokku pikaajalised kohustused	1 176 619	1 269 095
Kokku kohustused	1 350 112	1 456 274
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	2 561	2 561
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 133 557	1 082 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 179	113 879
Kokku omakapital	1 268 857	1 224 678
Kokku kohustused ja omakapital	2 618 969	2 680 952

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	610 828	559 037
Muud äritulud	414	29
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-278 314	-247 530
Mitmesugused tegevuskulud	-43 530	-28 458
Tööjõukulud	-43 179	-42 170
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-105 153	-74 971
Muud ärikulud	-728	0
Ärikasum (kahjum)	140 338	165 937
Finantstulud ja -kulud	-16 412	-43 020
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	123 926	122 917
Tulumaks	-16 747	-9 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 179	113 879

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	140 338	165 937	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	105 153	74 971	
Kokku korrigeerimised	105 153	74 971	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 918	-8 090	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 324	-28 871	
Makstud intressid	-16 412	-43 020	
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 747	-9 038	
Kokku rahavood äritegevusest	224 738	151 889	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-54 964	-1 503	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-40 000	
Antud laenud	-15 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-69 964	-41 503	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-121 486	-117 454	
Makstud dividendid	-63 000	-34 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	40 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-144 486	-151 454	
Kokku rahavood	10 288	-41 068	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 367	66 435	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 288	-41 068	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 655	25 367	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	2 556	1 116 678	1 144 799
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-5	5		0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	25 560	2 561	1 116 678	1 144 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)			113 879	113 879
Makstud dividendid			-34 000	-34 000
31.12.2011	25 560	2 561	1 196 557	1 224 678
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	25 560	2 561	1 196 557	1 224 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)			107 179	107 179
Makstud dividendid			-63 000	-63 000
31.12.2012	25 560	2 561	1 240 736	1 268 857

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2012.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hearaamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Iga kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, lähtuvalt teadaolevast informatsioonist ostja maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajale makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringule on üldjuhul määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- maa ei amortiseerita
- ehitused 4%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500.00 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsioonimäärad on:

- masinad ja seadmed 20%
- muu inventar ja IT seadmed 40%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotel põhivara".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500.00 eurot

Tulud

Tulu üürist ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui tehingutega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Mõõõtühikuks on kalendrikuu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 263	1 134
Arvelduskontod	34 392	24 233
Kokku raha	35 655	25 367

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	99 984	99 984		
Ostjatelt laekumata arved	99 984	99 984		
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 984	99 984		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	97 066	97 066		
Ostjatelt laekumata arved	97 066	97 066		
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 066	97 066		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	99 984	97 066
Kokku nõuded ostjate vastu	99 984	97 066

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 861	
Käibemaks	9 151	3 092
Üksikisiku tulumaks	481	387
Sotsiaalmaks	1 035	879
Kohustuslik kogumispension	39	24
Töötuskindlustusmaksed	132	112
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 699	4 494

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	13 681	3 173 454	3 187 135
Akumuleeritud kulum	0	-595 148	-595 148
Jääkmaksumus	13 681	2 578 306	2 591 987
Ostud ja parendused	1 504		1 504
Amortisatsioonikulu	0	-74 972	-74 972
31.12.2011			
Soetusmaksumus	15 185	3 173 454	3 188 639
Akumuleeritud kulum	0	-670 120	-670 120
Jääkmaksumus	15 185	2 503 334	2 518 519
Ostud ja parendused		54 964	54 964
Amortisatsioonikulu	0	-105 153	-105 153
31.12.2012			
Soetusmaksumus	15 185	3 228 418	3 243 603
Akumuleeritud kulum	0	-775 273	-775 273
Jääkmaksumus	15 185	2 453 145	2 468 330

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	405 748	422 679
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 530	37 496

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	123 960	123 960			1,503	Euro	26.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	123 960	123 960					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	1 162 007		703 385	458 622	2,281	Euro	26.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 162 007		703 385	458 622			
Laenukohustused kokku	1 285 967	123 960	703 385	458 622			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	156 461	156 461			2,601	EUR	26.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	156 461	156 461					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	1 250 992						
Pikaajalised laenud kokku	1 250 992		560 333	690 659			
Laenukohustused kokku	1 407 453	156 461	560 333	690 659			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	1 771 098	1 937 491
Kokku	1 771 098	1 937 491

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 548	34 548			
Võlad töövõtjatele	2 286	2 286			
Maksuvõlad	12 699	12 699			
Remondifond	14 612	0	14 612		
Kokku võlad ja ettemaksed	64 145	49 533	14 612		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 053	25 053			
Võlad töövõtjatele	1 171	1 171			
Maksuvõlad	4 494	4 494			
Remondifond	18 103	0	18 103		
Kokku võlad ja ettemaksed	48 821	30 718	18 103		

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tarnijate tasumata arved	34 548	25 054
Kokku võlad tarnijatele	34 548	25 054

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Puhkusetasude kohustus	2 286	1 171
Kokku võlad töövõtjatele	2 286	1 171

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Remondifond	3 746	18 420	-4 063	18 103
Kokku eraldised	3 746	18 420	-4 063	18 103
	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012
Remondifond	18 103	7 617	-11 108	14 612
Kokku eraldised	18 103	7 617	-11 108	14 612

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	610 828	559 037
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	610 828	559 037
Kokku müügitulu	610 828	559 037
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	405 748	392 348
Kommunaalteenuste müügitulu	205 080	166 689
Kokku müügitulu	610 828	559 037

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	32 127	31 406
Sotsiaalmaksud	11 052	10 764
Kokku tööjõukulud	43 179	42 170
Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale	5	4

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	219	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 550	2 128	15 000
2011	Ostud	Müügid	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 898	6 391	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	3 709	5 832

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2013

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALEV KÕVASK	Kalev Kõvask	21.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Leola Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Leola Kinnisvara 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 ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

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

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Leola Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeauditiitori number 399

Audius AB OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 101

Viljandi

01.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 133 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 179
Kokku	1 240 736
Jaotamine	
Dividendideks	84 000
Jaotamata kasum	
Kokku	84 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	610828	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raul Alliksaar	36611110284		11502 EUR
Kalev Kõvask	35910036014		7668 EUR
Ivo Alliksaar	37112026019	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	6390 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4333773
E-posti aadress	leola@leolakv.ee