

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ BW KINNISVARA

registrikood: 11046413

tänavatalu nimi, Lootsi 14-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

e-posti aadress: oktaj@hot.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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus					
OU BW Kinnisvara registreeritud 07.09. 2004.a. (reg. Nr.11046413)					
OÜ BW Kinnisvara põhitegevus on ruumide uurileandmine -EMTAK 68201.					
2013. aastal jätkus OU BW Kinnisvara traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.					
Käive					
OU BW Kinnisvara neto realiseerimiskaive 2013.a. oli 65620 euro.					
Personal					
2013. aastal OÜ-s BW Kinnisvara töötajad ei olnud ja juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud					
2013.a. Hüvitist juhatuse liikmele ei makstud.					
Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks					
OÜ BW Kinnisvara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on teenuste laiendamise kaudu firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel.					

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	35 509	14 132	
Nõuded ja ettemaksed	70 769	45 424	2
Kokku käibevara	106 278	59 556	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	280 813	0	4
Materiaalne põhivara	2 502	5 863	5
Kokku põhivara	283 315	5 863	
Kokku varad	389 593	65 419	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	47 372	38 490	7
Kokku lühiajalised kohustused	47 372	38 490	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	312 000	0	
Kokku pikaajalised kohustused	312 000	0	
Kokku kohustused	359 372	38 490	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 117	47 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 292	-23 199	
Kokku omakapital	30 221	26 929	
Kokku kohustused ja omakapital	389 593	65 419	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	65 620	29 179	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 090	-45 283	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 114	-3 372	
Muud ärikulud	-2 568	-4 194	
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 848	-23 670	
Intressikulud	-8 580	0	
Muud finantstulud ja -kulud	24	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 292	-23 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 292	-23 670	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	11 848	-23 670
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 114	3 372
Kokku korrigeerimised	8 114	3 372
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 589	-33 472
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	301	422
Kokku rahavood äritegevusest	-326	-53 348
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-285 566	0
Antud laenud	-4 755	-4 892
Antud laenude tagasimaksed	0	17 989
Laekunud intressid	24	471
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-290 297	13 568
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	312 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	312 000	0
Kokku rahavood	21 377	-39 780
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 132	53 912
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 377	-39 780
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	35 509	14 132

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	47 316	50 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-23 199	-23 199
31.12.2012	2 556	256	24 117	26 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 292	3 292
31.12.2013	2 556	256	27 409	30 221

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ BW Kinnisvara 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ BW Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid).

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Maa ei amortiseeru.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 500 euro ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitused	10%
muu matarialne põhivara	20-30%

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

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. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides)

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 168	9 168
Ostjatelt laekumata arved	9 168	9 168
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48 196	48 196
Muud nõuded	5 754	5 754
Laenunõuded	5 754	5 754
Ettemaksed	7 651	7 651
Muud makstud ettemaksed	7 651	7 651
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 769	70 769
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 646	9 646
Ostjatelt laekumata arved	15 532	15 532
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 886	-5 886
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 052	2 052
Muud nõuded	33 726	33 726
Laenunõuded	999	999
Viitlaekumised	32 727	32 727
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 424	45 424

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	-68		68
Käibemaks	254	703	
Sotsiaalmaks	-107		107
Intress	-5		5
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48 122		
Ettemaksukonto jääk		1 349	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48 196	2 052	180

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	285 566	285 566
Amortisatsioonikulu	-4 753	-4 753
31.12.2013		
Soetusmaksumus	285 566	285 566
Akumuleeritud kulum	-4 753	-4 753
Jääkmaksumus	280 813	280 813

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	18 670	18 670
Akumuleeritud kulum	-9 434	-9 434
Jääkmaksumus	9 236	9 236
Amortisatsioonikulu	-3 372	-3 372
Ümberklassifitseerimised	-1	-1
Muud ümberklassifitseerimised	-1	-1
31.12.2012		
Soetusmaksumus	18 669	18 669
Akumuleeritud kulum	-12 806	-12 806
Jääkmaksumus	5 863	5 863
Amortisatsioonikulu	-3 361	-3 361
31.12.2013		
Soetusmaksumus	18 669	18 669
Akumuleeritud kulum	-16 167	-16 167
Jääkmaksumus	2 502	2 502

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	65 620	29 179

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	16 402	30 893

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 005	4 005		
Muud võlad	43 367	43 367		
Intressivõlad	8 580	8 580		
Dividendivõlad	34 787	34 787		
Kokku võlad ja ettemaksed	47 372	47 372		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 523	3 523		
Maksuvõlad	180	180		
Muud võlad	34 787	34 787		
Muud viitvõlad	34 787	34 787		
Kokku võlad ja ettemaksed	38 490	38 490		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	65 620	29 179
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 620	29 179
Kokku müügitulu	65 620	29 179
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või rentitud kinnisvara uurileandmine ja kaitus	65 620	29 179
Kokku müügitulu	65 620	29 179

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	10 366	1 442
Elektrienergia	6 684	0
Soojusenergia	1 595	0
Kütus	2 087	1 442
Üür ja rent	16 402	30 893
Muud	16 322	12 948
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43 090	45 283

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Nõuded
Emaettevõtja	320 580	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0

2013	Saadud laenud
Emaettevõtja	312 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2014

OÜ BW KINNISVARA (registrikood: 11046413) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKTAI ZEINALOV	Juhatuse liige	29.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 292
Kokku	27 409

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 292
Kokku	27 409

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	65620	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	oktaj@hot.ee