

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012**ärinimi:** OÜ BW KINNISVARA**registrikood: 11046413**

tänava/talu nimi, Lootsi 14-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus					
OU BW Kinnisvara registreeritud 07.09. 2004.a. (reg. Nr.11046413)					
OÜ BW Kinnisvara põhitegevus on ruumide rentimine(allrent) -EMTAK 68201.					
2012. aastal jätkus OU BW Kinnisvara traditsioonilise äritegevuse mahtude stabiilne kasv ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.					
Käive					
OU BW Kinnisvara neto realiseerimiskaive 2012.a. oli 29179 euro.					
Personal					
2012. aastal OÜ-s BW Kinnisvara töötajad ei olnud ja juhatuse liikmetele väljamakseid ei tehtud					
2012.a. Hüvitist juhatuse liigele 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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 132	53 912	
Nõuded ja ettemaksed	45 424	25 048	2
Kokku käibevara	59 556	78 960	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5 863	9 236	4
Kokku põhivara	5 863	9 236	
Kokku varad	65 419	88 196	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	38 490	38 068	6
Kokku lühiajalised kohustused	38 490	38 068	
Kokku kohustused	38 490	38 068	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 316	62 914	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 199	-15 598	
Kokku omakapital	26 929	50 128	
Kokku kohustused ja omakapital	65 419	88 196	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	29 179	48 507	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 283	-50 729	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 372	-3 407	
Muud ärikulud	-4 194	-10 042	
Ärikasum (kahjum)	-23 670	-15 671	
Finantstulud ja -kulud	471	73	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 199	-15 598	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 199	-15 598	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-23 670	-15 671
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 372	3 407
Kokku korrigeerimised	3 372	3 407
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 472	-7 487
Varude muutus	0	10 041
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	422	390
Kokku rahavood äritegevusest	-53 348	-9 320
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-860
Antud laenud	-4 892	-1 005
Antud laenude tagasimaksed	17 989	8 000
Laekunud intressid	471	73
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13 568	6 208
Kokku rahavood	-39 780	-3 112
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 912	57 024
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-39 780	-3 112
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 132	53 912

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	62 913	65 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-15 598	-15 598
Muud muutused omakapitalis			1	1
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused

OÜ BW Kinnisvara 2012. 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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisena (muude tegevuskulude seas).

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb osutuhinnast, muudest mittetagastavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest.

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/ tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus

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 tööeast.

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. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed ja muud inventar	20%-50%
Ehitised ja rajatised	5%-10%

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.

Muid pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Saadud dividendid ja intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 646	9 646			
Ostjatelt laekumata arved	15 532	15 532			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 886	-5 886			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 052	2 052			3
Muud nõuded	33 726	33 726			
Laenunõuded	999	999			
Viitlaekumised	32 727	32 727			
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 424	45 424			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 874	8 874			
Ostjatelt laekumata arved	8 874	8 874			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 077	2 077			3
Muud nõuded	14 097	14 097			
Laenunõuded	14 097	14 097			
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 048	25 048			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		68		68
Käibemaks	703		1 458	
Sotsiaalmaks		107		107
Intress		5		7
Ettemaksukonto jääk	1 349		619	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 052	180	2 077	182

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	17 810	17 810
Akumuleeritud kulum	-6 027	-6 027
Jääkmaksumus	11 783	11 783
Ostud ja parendused	860	860
Muud ostud ja parendused	860	860
Amortisatsioonikulu	-3 407	-3 407
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

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	29 179	48 507

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	30 893	29 246

Lisa 6 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	3 523	3 523			
Maksuvõlad	180	180			3
Muud võlad	34 787	34 787			
Muud viitvõlad	34 787	34 787			
Kokku võlad ja ettemaksed	38 490	38 490			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 099	3 099			
Maksuvõlad	182	182			3
Muud võlad	34 787	34 787			
Muud viitvõlad	34 787	34 787			
Kokku võlad ja ettemaksed	38 068	38 068			

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 179	48 507
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 179	48 507
Kokku müügitulu	29 179	48 507
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või rentitud kinnisvara uurileandmine ja kaitus	29 179	48 507
Kokku müügitulu	29 179	48 507

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Energia	1 442	2 418
Kütus	1 442	2 418
Üür ja rent	30 893	29 246
Muud	12 948	19 065
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	45 283	50 729

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 491

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2013

OÜ BW KINNISVARA (registrikood: 11046413) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKTAI ZEINALOV	Juhatuse liige	11.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 199
Kokku	24 117
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 199
Kokku	24 117
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29179	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	oktaj@hotmail.ee