

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing RM VARA

registrikood: 11081473

tänavatalu nimi, Iruvilla 3
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11914

telefon: +372 5044691

faks: +372 6238052

e-posti aadress: kreetem@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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ RM Vara alustas tegevust novembris 2004.

Osaühingu tegevusaladeks aruandeperioodil oli kinnisvara rentimine ja raamatupidamisteenuste osutamine.

Ettevõtte müügitulu 2014.a. moodustas 4 606 eurot, 2013.a. müügitulu oli 3 610 eurot.

2014.aasta lõpetas ettevõtte kasumiga summas 817 eurot, 2013.aastal teeniti kahjumit summas 814 eurot. Bilansimaht seisuga 31.12.2014. oli 127 164 eurot (31.12.2013 vastav näitaja oli 126 461 eurot).

OÜ RM Vara üldine maksevõime tase (Current ratio) oli 2014.a. 171,39, 2013.a. oli vastav suhtarv 125,27.

Võlakordaja (võõrkapital/koguvahendid) oli 2014.a. 0,003, 2013.a. vastavalt 0,004. Võlakordaja näitab, et omakapitali osatähtsus on 99,7 protsenti.

Aruandeperioodil ettevõttes põhikohaga töötajaid ei olnud.

2015.a. müügikäibeks planeeritakse 5 000 eurot, mis kujuneb nii raamatupidamisteenuste osutamisest kui ka kinnisvara rentimisest.

2015.a. ettevõtte investeeringuid ei planeeri.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 856	2 157	2
Nõuded ja ettemaksed	62 013	61 733	
Kokku käibevara	67 869	63 890	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 451	2 682	6
Kinnisvarainvesteeringud	50 606	52 213	7
Materiaalne põhivara	6 238	7 676	8
Kokku põhivara	59 295	62 571	
Kokku varad	127 164	126 461	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	396	510	9
Kokku lühiajalised kohustused	396	510	
Kokku kohustused	396	510	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 139	123 953	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	817	-814	
Kokku omakapital	126 768	125 951	
Kokku kohustused ja omakapital	127 164	126 461	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	4 606	3 610
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-969	-2 084
Mitmesugused tegevuskulud	-545	-599
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 428	-2 597
Muud ärikulud	0	-3
Kokku ärikasum (-kahjum)	-336	-1 673
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-77	30
Muud finantstulud ja -kulud	1 230	829
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	817	-814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	817	-814

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-336	-1 673
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 428	2 597
Kokku korrigeerimised	3 428	2 597
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-280	-141
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-114	-239
Kokku rahavood äritegevusest	2 698	544
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-383	-5 828
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-50 153
Antud laenud	0	-61 500
Laekunud intressid	1 230	829
Laekunud dividendid	154	154
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 001	-116 498
Kokku rahavood	3 699	-115 954
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 157	118 111
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 699	-115 954
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 856	2 157

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	123 953	126 765
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	123 953	126 765
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-814	-814
31.12.2013	2 556	256	123 139	125 951
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	123 139	125 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)			817	817
31.12.2014	2 556	256	123 956	126 768

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ RM Vara 2014.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hearaamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud on bilansis näidatud õiglasest väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määratlemisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalised finantsinvesteeringud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 192 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 30 aastat
- Muu inventar 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema

bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ RM Vara osanik;
- osaniku lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	5 856	2 157
Kokku raha	5 856	2 157

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	481	481	
Ostjatelt laekumata arved	481	481	4
Muud nõuded	61 532	61 532	
Laenunõuded	61 500	61 500	
Viitlaekumised	32	32	
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 013	62 013	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	195	195	
Ostjatelt laekumata arved	195	195	
Muud nõuded	61 538	61 538	
Laenunõuded	61 500	61 500	
Viitlaekumised	38	38	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 733	61 733	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	481	195
Kokku nõuded ostjate vastu	481	195

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	14	0	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	14	0	12

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	2 807	2 807
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-125	-125
31.12.2013	2 682	2 682
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	2 682	2 682
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-231	-231
31.12.2014	2 451	2 451

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	50 153	50 153
Amortisatsioonikulu	-1 356	-1 356
Ümberklassifitseerimised	3 416	3 416
31.12.2013		
Soetusmaksumus	53 569	53 569
Akumuleeritud kulum	-1 356	-1 356
Jääkmaksumus	52 213	52 213
Amortisatsioonikulu	-1 607	-1 607
31.12.2014		
Soetusmaksumus	53 569	53 569
Akumuleeritud kulum	-2 963	-2 963
Jääkmaksumus	50 606	50 606

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 515	2 520

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	4 154	3 674	528	528	8 356
Akumuleeritud kulum	-739	-1 113	0	0	-1 852
Jääkmaksumus	3 415	2 561	528	528	6 504
Ostud ja parendused	0	6 356	-528	-528	5 828
Amortisatsioonikulu	0	-1 241	0	0	-1 241
Ümberklassifitseerimised	-3 415	0	0	0	-3 415
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-3 415	0	0	0	-3 415
31.12.2013					
Soetusmaksumus	0	9 293	0	0	9 293
Akumuleeritud kulum	0	-1 617	0	0	-1 617
Jääkmaksumus	0	7 676	0	0	7 676
Ostud ja parendused	0	383	0	0	383
Amortisatsioonikulu	0	-1 821		0	-1 821
31.12.2014					
Soetusmaksumus	0	9 293	0	0	9 293
Akumuleeritud kulum	0	-3 055	0	0	-3 055
Jääkmaksumus	0	6 238	0	0	6 238

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	62	62	
Maksuvõlad	14	14	5
Saadud ettemaksed	320	320	
Muud saadud ettemaksed	320	320	
Kokku võlad ja ettemaksed	396	396	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	70	70	
Maksuvõlad	12	12	
Muud võlad	148	148	
Muud viitvõlad	148	148	
Saadud ettemaksed	280	280	
Muud saadud ettemaksed	280	280	
Kokku võlad ja ettemaksed	510	510	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 606	3 610
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 606	3 610
Kokku müügitulu	4 606	3 610
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Büroohaldus	1 091	1 090
Ehitus- ja puusepatoodete paigaldus	0	0
Kinnisvara müük	0	0
Kinnisvara rent	3 515	2 520
Kokku müügitulu	4 606	3 610

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	969	1 855
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	229
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	969	2 084

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	376	351
Muud	169	248
Kokku mitmesugused tegevuskulud	545	599

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	148

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2015

Osaühing RM VARA (registrikood: 11081473) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGE KÄOS	Juhatuse liige	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	817
Kokku	123 956
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	113 956
Kokku	123 956

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3515	76.31%	Jah
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	1091	23.69%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Age Käos	45802250323	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6238052
Mobiiltelefon	+372 5044691
E-posti aadress	kretem@hotmail.ee