

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ PASKI VARAD

registrikood: 11108150

tänava/talu nimi, Lepa 23-13

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50705

telefon: +372 5286523

e-posti aadress: eero@parimkv.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	15

Tegevusaruanne

Osaühing Paski Varad kanti äriregistrisse 21.04.2005.a.

OÜ Paski Varad OÜ peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnis-ja vallasvaraga, kinnisvara haldamine, kinnis-ja vallasvaraga üürimis-ja renditeenuste osutamine.

2013. aastal oli OÜ Paski Varad müügitulu 46 346 EUR ja kasum 37 530 EUR.

Kinnisvarainvesteeringuid hakati kajastama õiglase väärtuse meetodil, seetõttu korregeeriti eelmiste perioodide jaotamata kasumit 245 208 euron.

2013. aastal müüdi kinnisvarainvesteering 68 571 euroga, mille bilansiline väärtus oli 66 500 EUR.

Soetati juurde põhivarana pesumasin ja ratastraktor.

Ettevõttes seisuga 31.12.2013 ei ole tööl töötajaid. Juhatus koosneb ühest liikmest. 2013. a. juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Eero Saar
Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 149	7 338	2
Nõuded ja ettemaksed	1 927	1 895	3
Kokku käibevara	7 076	9 233	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	399 933	440 447	4
Materiaalne põhivara	2 652	1 537	5
Immateriaalne põhivara	779	0	6
Kokku põhivara	403 364	441 984	
Kokku varad	410 440	451 217	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	35 748	26 293	7
Võlad ja ettemaksed	5 691	5 444	8
Kokku lühiajalised kohustused	41 439	31 737	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	83 441	171 450	7
Kokku pikaajalised kohustused	83 441	171 450	
Kokku kohustused	124 880	203 187	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 218	81 799	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 530	163 419	
Kokku omakapital	285 560	248 030	
Kokku kohustused ja omakapital	410 440	451 217	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	46 346	39 511	10
Muud äritulud	4 562	53 550	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 969	-12 346	
Tööjõukulud	-426	-1 406	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 061	-4 739	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	42 452	74 570	
Intressikulud	-4 922	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 530	74 570	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 530	74 570	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	42 452	74 570
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 061	4 739
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 562	-52 949
Kokku korrigeerimised	-3 501	-48 210
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-253	581
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-487	79
Kokku rahavood äritegevusest	38 211	27 020
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 955	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-140 914
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	65 045	74 000
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-23 490	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38 600	-66 914
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	70 000
Saadud laenude tagasimaksed	-74 078	-20 114
Makstud intressid	-4 922	-3 545
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-264
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-79 000	46 077
Kokku rahavood	-2 189	6 183
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 338	1 155
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 189	6 183
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 149	7 338

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	81 910	84 722
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	81 910	84 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)			70 760	70 760
Muud muutused omakapitalis			-111	-111
31.12.2012	2 556	256	152 559	155 371
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju			92 659	92 659
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	245 218	248 030
Aruandeaasta kasum (kahjum)			37 530	37 530
31.12.2013	2 556	256	282 748	285 560

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Paski Varad

Majandusaasta 01.01.2013-31.12.2013

Paski Varad OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest:

majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

OÜ Paski Varad kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse likviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina, analoogiliselt ettevõtte omanduses olevate samasuguste finantsvarade kajastamisele. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusele diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad", lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse printsiibist. Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Õiglase väärtuse määramine peab tuginema reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumi/kahjumina. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks kasutatakse võrdlusmeetodid.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro kantakse vara kasutuselevõtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele 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 akumuleeritud kulum. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest varade kasulikest eluigadest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	3 - 5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	2 - 4 aastat
Muu inventar	5 - 7 aastat

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisele.

Rendid

OÜ Paski Varad põhiline tegevus on olemasolevate elamispindade välja rentimine. Kõik rendi tulu on tulu, kommunaalmaksude osas toimub arveldamine. Rendipindade jooksvad kulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu teenuse osutamisel kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

OÜ Paski Varad aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) juhatuse liige;
- c) eelpool nimetatud isikute lähikondlasi
- d) ettevõtte töötajaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Swedbank	3 991	1 508
Kassa	1 158	5 830
Kokku raha	5 149	7 338

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	899	899
Ostjatelt laekumata arved	899	899
Muud nõuded	864	864
Ettemakstud kindlustus	164	164
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 927	1 927
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 895	1 895

Ostjatelt laekumata arvete all kajastatakse klientide võlgnevusi. Nendest tähtajalised on 209 EUR ulatuses. Maksetähtaeg on ületatud 690 EUR. Muude nõuete all kajastatakse lühiajalisi nõudeid kommunaalmaksete osas. Muud lühiajalised nõuded on tähtajalised.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	440 447
Ostud ja parendused	23 490
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 496
Müügid	-66 500
31.12.2013	399 933

	2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 703	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	311	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2011					
Soetusmaksumus		746	14 806	15 552	15 552
Akumuleeritud kulum		-746	-12 163	-12 909	-12 909
Jääkmaksumus		0	2 643	2 643	2 643
Ostud ja parendused		0	0	0	0
Amortisatsioonikulu		0	-1 046	-1 046	-1 046
Muud muutused			-60	-60	-60
31.12.2012					
Soetusmaksumus		746	14 746	15 492	15 492
Akumuleeritud kulum		-746	-13 209	-13 955	-13 955
Jääkmaksumus		0	1 537	1 537	1 537
Ostud ja parendused	1 705		430	2 135	2 135
Amortisatsioonikulu	-71	0	-949	-1 020	-1 020
31.12.2013					
Soetusmaksumus	1 705	746	15 176	17 627	17 627
Akumuleeritud kulum	-71	-746	-14 158	-14 975	-14 975
Jääkmaksumus	1 634	0	1 018	2 652	2 652

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Ehitised	0	55 000
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	0	19 000
Lõpetamata projektid	0	19 000
Kokku	0	74 000

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
Ostud ja parendused	820	820
Amortisatsioonikulu	-41	-41
31.12.2013		
Soetusmaksumus	820	820
Akumuleeritud kulum	-41	-41
Jääkmaksumus	779	779

Domeen www.tartukorterid.ee

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
08-183546-JI	11 729	5 015	6 714		5.340	EUR	17.03.2016
11-007781-JI	394	394			6.262	EUR	08.02.2014
12-029501-JI	10 842	2 974	7 868		6.675	EUR	25.04.2017
12-060360-JI	45 789	6 930	32 576	6 283	6.465	EUR	25.08.2019
Omaniku laen	50 435	20 435	30 000		0	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	119 189	35 748	77 158	6 283			
Laenukohustused kokku	119 189	35 748	77 158	6 283			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pangalaen	52 284	5 934	40 067	6 283	6,465	eur	25,08,2019
pangalaen	2 695	2 299	396		6,67	eur	08,02.2014
pangalaen	4 084	3 778	306		7	eur	06,01,2014
pangalaen	13 688	2 565	11 123		6,675	eur	25,04,2017
omanikulaen	108 545	7 000	40 000	61 545	0	eur	
pangalaen	16 447	4 717	11 730		5,3	eur	17,03,2016
Pikaajalised laenud kokku	197 743	26 293	103 622	67 828			
Laenukohustused kokku	197 743	26 293	103 622	67 828			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	0	27 482
Ehitised	202 000	189 318
Kokku	202 000	216 800

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 976	1 976		
Saadud ettemaksed	3 715	3 715		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 691	5 691		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kokku võlad ja ettemaksed	5 444	5 444		

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 346	39 511
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 346	39 511
Kokku müügitulu	46 346	39 511
Müügitulu tegevusalade lõikes		
L68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	35 702	39 511
L68311 Kinnisvarabüroode tegevus	10 644	0
Kokku müügitulu	46 346	39 511

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	320	1 012
Sotsiaalmaksud	106	394
Kokku tööjõukulud	426	1 406
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2014

OÜ PASKI VARAD (registrikood: 11108150) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO SAAR	Juhatuse liige	14.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 530
Kokku	282 748
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	280 982
Kokku	280 982

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35702	77.03%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	10644	22.97%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eero Saar	37503042766	Lusika, Pikknurme küla, Puurmani vald, Jõgeva maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5286523
E-posti aadress	eero@parimkv.ee