

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Postwerk Kinnisvara OÜ

registrikood: 11204384

tänava/talu nimi, Kõo tee 43

maja ja korteri number:

linn: Elva linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 61504

telefon: +372 53285711

e-posti aadress: kristi.valjaots@uusmaa.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 Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Laenukohustused	12
Lisa 4 Kapitalirent	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Postwerk Kinnisvara põhikiri on kinnitatud 31.01.2006 aastal osakapitaliga 42000 krooni.

Osaühingu tegevusalad:

1. ■■■ kinnisvara ost-müük ja vahendus;
2. ■■■■ kinnisvara haldamine, üürimine ja rentimine, kinnisvara konsultatsioon;

Müügitulu

2012.a müügitulu 23 609 eur (2011a müügitulu 35060 eurot)

Tööjõukulu

Palgakulu oli 5345 eur (2011a 10304 eurot). Aasta lõpuks oli üks töötaja.

Investeeringud

2012. a investeeringuid põhivarasse ei tehtud. 2013.a on võimalikud investeeringud kinnisvarasse.

Eesmärgid

2013. a on kavas ettevõtte tegevust jätkata.

Juhatuse liikmete garantiid, lepingulised kohustused

Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu ei makstud, samuti ei ole lepingus ette nähtud hüvitisi juhatuse liikmetele juhatuse liikme kohustuste lõppemisel.

Tartus 01.03.2013.a

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerib juhatus järgmist:

1. OÜ Postwerk Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses raamatupidamise hea tavaga.
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Postwerk Kinnisvara finantsseisundit õigesti ja õiglaselt;
3. Juhatuse hinnangul on OÜ Postwerk Kinnisvara jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	24 775	29 162	
Nõuded ja ettemaksed	1 760	2 152	
Kokku käibevara	26 535	31 314	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	14 726	15 911	2
Kokku põhivara	14 726	15 911	
Kokku varad	41 261	47 225	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 235	2 128	3
Võlad ja ettemaksed	965	1 747	5
Kokku lühiajalised kohustused	4 200	3 875	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 417	10 652	3
Kokku pikaajalised kohustused	7 417	10 652	
Kokku kohustused	11 617	14 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	8
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 870	23 050	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 822	6 696	
Kokku omakapital	29 644	32 698	
Kokku kohustused ja omakapital	41 261	47 225	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	23 609	35 060	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 394	-9 049	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 353	-2 881	10
Tööjõukulud	-7 183	-13 848	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-910	-1 210	2
Muud ärikulud	-317	-504	
Ärikasum (kahjum)	7 452	7 568	
Finantstulud ja -kulud	-536	-522	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 916	7 046	
Tulumaks	-2 094	-350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 822	6 696	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 452	7 568	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	910	1 210	2
Kasum (kahjum) põhivara müügist	36	0	2
Kokku korrigeerimised	946	1 210	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	392	1 207	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-782	-335	
Laekunud intressid	8	17	
Makstud intressid	-544	-539	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 855	-350	
Kokku rahavood äritegevusest	5 617	8 778	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 128	-5 338	
Makstud dividendid	-7 876	-1 317	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 004	-6 655	
Kokku rahavood	-4 387	2 123	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 162	27 039	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 387	2 123	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 775	29 162	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	268	24 368	27 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 696	6 696
Makstud dividendid			-1 318	-1 318
31.12.2011	2 684	268	29 746	32 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 822	4 822
Makstud dividendid			-7 876	-7 876
31.12.2012	2 684	268	26 692	29 644

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Postwerk Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatpidamstavast, mille põhimõtted on kirjendatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradena kajastatakse raha kassas ja pangakontol ja nõuded ostjate vastu. Finantsvarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse laekunud summadega. Bilansis on finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Rahana käsitletakse rahalisi vahendeid kassas ja pangaarvetel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajaliku allahindlused). Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi, hinnates arve reaalse laekumise võimalust.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses.

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuseks kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 640eurost ja kasutusajaga üle ühe aasta. Lühema kasutuseaga või madalama soetusmaksumusega objektid kantakse kuluks soetamisel.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit, kasutusel on amortisatsiooninorm masinale 20% aastas. Vara amortisatsiooni hakatakse arvestama hetkest, mil vara on valmis kasutamiseks juhatuse poolt määratud eesmärgil. Amortisatsiooni arvestamine lõpetatakse kui põhivara eemaldatakse kasutusest või kui eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade ja –meetodi põhjendatust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad	5

Rendid

Kapitalirent

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustustena renditud vara soetusmaksumuses. Makstavad rendimaksud koosnevad intressimaksest ja kohustuste jääkväärtuse vähendamise maksest. Intressikulu on perioodikulu ja kajastatakse selles perioodis, milles nad tekkisid. Kapitalirendi vara amortiseeritakse sarnaselt omavahenditest soetatud põhivaradega.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, tarnijatele tasumata arved, võlad töövõtjatele jm.) kajastatakse bilansis tasumisele kuuluvas summas. Pikaajalist kapitalirenti kajastatakse maksmisele kuuluvas summas, eeldades, et sisemine intressimäär vastab laenu intressimäärale.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikuks kohustuseks on võimalik kohustus, mille:

1. reaiseerumine ei ole tõenäoline
2. mille suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta

Tingimuslik kohustus on edasilükkunud dividendide tulumaks. Vastavalt Eestis praegu kehtivatele seadustele ei ole ettevõttel võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks.

Dividendide tulumaksu kajastatakse kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Maksustamine

Maksustamisel lähtutakse kehtivatest seadustest. Detsembrikuu töötasult on arvestatud ja kinni peetud väljamaksmise kuule järgneva kuu 10.kuupäevaks tasutavad maksud.

Käibemaks deklareeritakse teenuse osutamise ja teenuse saamise kuule järgneva kuu 20.kuupäevaks

Seotud osapooled

Isikuid loetakse seotuks kui ühel osapoolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise osapoolle finants- või juhtimisotsustele. Seotud isikuteks loetakse juhatuse liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. majandustehingute toimumise kuus, sõltumata raha maksmisest või laekumisest. Aasta lõpul tehakse reguleerimis- ja lõpetamiskanded, mis võimaldavad määratleda aruandeperioodi tulud ja kulud.

Kohustuslik reservkapital

Ettevõttel on moodustatud kohustuslik reservkapital.

Lisa 2 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
31.12.2010				
Soetusmaksumus	11 600	2 058	13 658	13 658
Akumuleeritud kulum	-8 313	-1 269	-9 582	-9 582
Jääkmaksumus	3 287	789	4 076	4 076
Ostud ja parendused	16 138		16 138	16 138
Amortisatsioonikulu	-798	-412	-1 210	-1 210
Müügid	-3 093		-3 093	-3 093
31.12.2011				
Soetusmaksumus	16 138	2 058	18 196	18 196
Akumuleeritud kulum	-604	-1 681	-2 285	-2 285
Jääkmaksumus	15 534	377	15 911	15 911
Amortisatsioonikulu	-808	-104	-912	-912
Müügid		-273	-273	-273
31.12.2012				
Soetusmaksumus	16 138	0	16 138	16 138
Akumuleeritud kulum	-1 412	0	-1 412	-1 412
Jääkmaksumus	14 726	0	14 726	14 726

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed		2 667
Kokku		2 667

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	10 652	3 235	7 417		4
Laenukohustused kokku	10 652	3 235	7 417		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	12 780	2 128	10 652		4
Laenukohustused kokku	12 780	2 128	10 652		4

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Masinad ja seadmed	14 726	16 071
Kokku	14 726	16 071

Lisa 4 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Leping nr.	10 652	3 235	7 417		euro	3
Kapitalirendikohustused kokku	10 652	3 235	7 417			3

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Leping nr.	12 780	2 128	10 652		euro	3
Kapitalirendikohustused kokku	12 780	2 128	10 652			3

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

	2012	2011
Masinad ja seadmed	14 726	15 534
Kokku	14 726	15 534

Lisa 5 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	370	370			
Maksuvõlad	595	595			
Kokku võlad ja ettemaksed	965	965			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 043	1 043			
Maksuvõlad	704	704			6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 747	1 747			

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	239	0
Käibemaks	173	-427
Üksikisiku tulumaks	42	362
Sotsiaalmaks	119	647
Kohustuslik kogumispension	7	40
Töötuskindlustusmaksed	15	82
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	595	704

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	26 692	21 839
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	7 095	7 907
Kokku tingimuslikud kohustused	33 787	29 746

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on 2 võrdset osa.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	23 609	35 060
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 609	35 060
Kokku müügitulu	23 609	35 060
Müügitulu tegevusalade lõikes		
maaklerteenus	23 609	35 060
Kokku müügitulu	23 609	35 060

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	120	0
Energia	1 800	1 400
Kütus	1 800	1 400
Mitmesugused bürookulud	3 787	1 069
Lähetuskulud	64	371
Koolituskulud	553	41
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	29	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 353	2 881

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	5 345	10 304
Sotsiaalmaksud	1 838	3 544
Kokku tööjõukulud	7 183	13 848
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	5 345	10 304

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2013

Postwerk Kinnisvara OÜ (registrikood: 11204384) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEHAR LEPIK	Juhatuse liige	01.04.2013
KRISTI VÄLJAOTS	Juhatuse liige	02.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 822
Kokku	26 692
Jaotamine	
Dividendideks	21 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 692
Kokku	26 692

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 822
Kokku	26 692
Jaotamine	
Dividendideks	21 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 692
Kokku	26 692

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	23609	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lehar Lepik	37502192758	Kalda tee 30-72, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1342 EUR
Kristi Väljaots	48203282745		1342 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53285711
E-posti aadress	kristi.valjaots@uusmaa.ee