

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Juhendaja

registrikood: 11273787

tänavatalu nimi, Koidu 70/Saturni 1,PKV,
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 5013196

e-posti aadress: artur@prisma.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	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Tööjõukulud	16
Lisa 12 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Osaühing Juhendaja on kantud Harju Maakohtu registrisse 18.07.2006. Seega oli 2011.aasta osaühingule juba viies majandusaasta.

Osaühing Juhendaja tegutses vastavalt põhikirjale ja osutas peamiselt kinnisvaraalaseid operaator- ja haldusteenuseid nii ettevõtetele kui ka eraisikutele. Samas valdkonnas plaanitakse jätkata ka järgmistel majandusaastatel.

Osaühing Juhendaja on jätkanud 2013.aastal sama strateegiaga, mis 2012. Firma enamik vahendeid on investeeritud rahavoogu tootvatesse rendivaradesse. Koos 2013.aasta hea kapitali kasvu ja rendiga on need andnud kokkuvõttes väga hea tulemi. OÜ Juhendaja on jätkuvalt loobunud üksikutest korteritest ja positsioonidest väljaspool Tallinna. Aasta lõpu seisuga on lõpuks leitud ostja ka Otepää kinnistule Pühajärve tee 8. See on ka ilmselt viimane kahjum, mis tuleb vastu võtta seoses aastatel 2006-2008 liiga optimistlikult tehtud ostudega. Firma edaspidine strateegia saab olema ilmselt keskendumine põhiliselt Tallinna kesklinnale ja selle lähiümbrusele. Samuti on ka edaspidi plaan loobuda üksikutest positsioonidest ja koondada rendiüksusi suuremaks kogumiks. Arvestades firmale Tallinnas kuuluva Paide tn 7 üürimaja hea tootluse ja eduga on firmal plaan tulevikus rajada veel 1-2 samasugust üürimaja. Veelgi parema renditootluse saavutamiseks on need plaanis renoveerida vanadest kesklinna puumajadest väikesteks ja optimaalseteks rendipindadeks. Et inflatsioonis mitte kannatada saada, on firma aastal 2013 hoidnud tasakaalus kohustusi panga ees ja samas mahus investeeritud vahendeid võlakirjadesse.

Kokkuvõttes oli 2013.aasta väga hea aasta, kuna kinnisvara hinnad Tallinnas tõusid keskmiselt 20%. Arvestades, et OÜ Juhendaja omabki põhiliselt kinnisvara positsioone pealinnas, on firma reaalne turuväärtus teinud selle aastga läbi tubli tõusu.

Osaühing Juhendaja juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole. Palgalisi töötajaid osaühingus aruandeperioodil ei olnud ning hetkeseisuga ei plaanita ka tulevikus tööjõudu palgata. Kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt oleks võinud mõjutada või võiksid mõjutada järgmise majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 709	10 821	
Nõuded ja ettemaksed	297 693	204 087	2
Varud	38 181	3 551	3
Kokku käibevara	359 583	218 459	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 101 412	1 267 280	5
Materiaalne põhivara	2 348	11 770	6
Kokku põhivara	1 103 760	1 279 050	
Kokku varad	1 463 343	1 497 509	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	17 400	128 623	7
Võlad ja ettemaksed	48 830	72 782	8
Kokku lühiajalised kohustused	66 230	201 405	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	210 573	218 039	7
Kokku pikaajalised kohustused	210 573	218 039	
Kokku kohustused	276 803	419 444	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 075 253	1 054 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 475	20 926	
Kokku omakapital	1 186 540	1 078 065	
Kokku kohustused ja omakapital	1 463 343	1 497 509	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	161 903	105 083	10
Muud äritulud	1 286	3 834	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 927	-55 216	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 021	-8 886	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-520	-2 909	6
Muud ärikulud	-3 903	-36 276	
Kokku ärikasum (-kahjum)	117 818	5 630	
Intressikulud	-9 209	-8 642	7
Muud finantstulud ja -kulud	-134	23 938	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	108 475	20 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 475	20 926	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	117 818	5 630	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	520	2 909	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 870	-3 829	5,6
Muud korrigeerimised	0	34 870	5
Kokku korrigeerimised	2 390	33 950	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51 707	26 334	
Varude muutus	-34 630	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-23 952	36 420	
Kokku rahavood äritegevusest	9 919	102 334	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	5 000	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 000	-229 578	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	192 900	29 000	5
Antud laenud	-70 000	-24 000	4
Antud laenude tagasimaksed	28 101	60 281	4
Laekunud intressid	-134	23 938	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	130 867	-140 359	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 000	182 574	7
Saadud laenude tagasimaksed	-128 689	-155 327	7
Makstud intressid	-9 209	-8 642	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-127 898	18 605	
Kokku rahavood	12 888	-19 420	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 821	30 241	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 888	-19 420	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 709	10 821	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	1 054 327	1 057 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)			20 926	20 926
31.12.2012	2 556	256	1 075 253	1 078 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)			108 475	108 475
31.12.2013	2 556	256	1 183 728	1 186 540

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 1.183.728 (2012: 1.075.253) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 248.583 (2012: 225.803) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 935.145 (2012: 849.450) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2014.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2013.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Juhendaja 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.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2013 ja aruande koostamise kuupäeva 18.06.2014 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded (viitlaekumised, nõuded ostjate vastu, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele tingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Aruandeperioodil ebatõenäoliselt laekuvateks ega lootusetuteks nõudeid ei tunnistanud.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Aruandeperioodil varude allahindlusi ei tehtud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle eraldi arvestust ei peeta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks ja kajastatakse bilansis varude koosseisus.

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

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5-12

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud omakapitali muutuste aruandes.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehingutest seotud osapooltega annab ülevaate Lisa 12.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	66 960	66 960	
Ostjatelt laekumata arved	66 960	66 960	
Muud nõuded	229 722	229 722	4
Laenunõuded	229 722	229 722	
Ettemaksed	1 011	1 011	
Tulevaste perioodide kulud	899	899	
Muud makstud ettemaksed	112	112	
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 693	297 693	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 000	4 000	
Ostjatelt laekumata arved	4 000	4 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 355	10 355	
Muud nõuded	187 823	187 823	4
Laenunõuded	187 823	187 823	
Ettemaksed	1 909	1 909	
Tulevaste perioodide kulud	940	940	
Muud makstud ettemaksed	969	969	
Kokku nõuded ja ettemaksed	204 087	204 087	

Rahavoogude aruandes on nõuete muutuse arvestmisel elimineeritud nõuete saldodest laenunõuded, mida kajastatakse investeerimistegevuse rahavoogudes otsemeetodil.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	38 181	3 551
Muud kaubad	38 181	3 551
Kokku varud	38 181	3 551

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	229 722	229 722			2
Kokku muud nõuded	229 722	229 722			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	187 823	187 823			2
Kokku muud nõuded	187 823	187 823			

Laenunõudena on kajastatud antud laenud äriühingutele, millede tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2014. Laenuintressiks on 2-18%.

Laenude alusvaluutaks on euro. Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kokku summas 543.249 eurot.

Kogu laenunõudest summas 229.722 (2012: 187.823) moodustavad nõuded seotud isikutele 191.962(2012: 146.281) eurot. Tehingud seotud osapooltega on kajastatud käesoleva aruande Lisas 12.

Aruandeperioodil tagastati antud laene kokku summas 28.101 (2012: 60.281) eurot. Laene anti juurde 70.000 (2012: 24.000) eurot.

Intressitulude teeniti kokku -134 (2012: 23.938) eurot. Aruandeperioodi negatiivne intressitulu on tingitud varasemate perioodide intressitulude korrigeerimisega. Aruandeperioodil teeniti intresse kokku summas 11.784 eurot ja tagasiarvestus tehti summas -11.918 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	890 809
Ostud ja parendused	229 578
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-34 870
Müügid	-25 171
Ümberklassifitseerimised	206 934
31.12.2012	1 267 280
Ostud ja parendused	25 000
Müügid	-190 868
31.12.2013	1 101 412

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	114 796	83 171
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 927	-18 408
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	192 900	29 000

Kuna osaühingu Juhendaja põhitegevuseks on kinnisvara ost, müük ja arendus, siis on ettevõtte juhtkond piisavalt pädev hindamaks ettevõtte bilansis olevate varaobjektide õiglast väärtust.

Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist oli aruandeperioodil 2.032 eurot ja võrreldaval perioodil 3.829 eurot.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011						
Soetusmaksumus	3 787	3 787	13 028	206 934	206 934	223 749
Akumuleeritud kulum	-833	-833	-1 303	0	0	-2 136
Jääkmaksumus	2 954	2 954	11 725	206 934	206 934	221 613
Amortisatsioonikulu	-303	-303	-2 606			-2 909
Ümberklassifitseerimised				-206 934	-206 934	-206 934
31.12.2012						
Soetusmaksumus	3 787	3 787	13 028	0	0	16 815
Akumuleeritud kulum	-1 136	-1 136	-3 909	0	0	-5 045
Jääkmaksumus	2 651	2 651	9 119	0	0	11 770
Amortisatsioonikulu	-303	-303	-217			-520
Müügid			-8 902			-8 902
31.12.2013						
Soetusmaksumus	3 787	3 787	0			3 787
Akumuleeritud kulum	-1 439	-1 439	0			-1 439
Jääkmaksumus	2 348	2 348	0			2 348

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	5 000	0
Muud masinad ja seadmed	5 000	0
Kokku	5 000	0

Kasum (-kahjum) põhivara müügist oli aruandeperioodil 3.902 eurot.

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							
Pangalaen	227 973	17 400	210 573		4,463%	EUR	08.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	227 973	17 400	210 573				
Laenukohustused kokku	227 973	17 400	210 573				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	99 823	99 823			0%	EUR	31.12.2013
Muud lühiajalised laenud	12 000	12 000			4%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	111 823	111 823					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	234 839	16 800	218 039		4,463%	EUR	08.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	234 839	16 800	218 039				
Laenukohustused kokku	346 662	128 623	218 039				

Aruandeperioodil saadud laenu kokku summas 10.000 (2012: 182.574) eurot ja tagastatud 128.689 (2012: 155.327) eurot.
Intressikulu 2013.aastal oli 9.209 eurot ja võrreldaval perioodil 8.642 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 445	9 445		
Maksuvõlad	5 703	5 703		
Saadud ettemaksed	33 682	33 682		
Tulevaste perioodide tulud	6 675	6 675		
Muud saadud ettemaksed	27 007	27 007		
Kokku võlad ja ettemaksed	48 830	48 830		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	38 214	38 214		
Maksuvõlad	266	266		
Saadud ettemaksed	34 302	34 302		
Tulevaste perioodide tulud	9 259	9 259		
Muud saadud ettemaksed	25 043	25 043		
Kokku võlad ja ettemaksed	72 782	72 782		

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	161 903	105 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	161 903	105 083
Kokku müügitulu	161 903	105 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	114 796	83 171
Haldus- ja hooldusteenused	15 091	16 439
Transportteenused	2 016	1 254
Hoonestusprojektide arendus	30 000	4 219
Kokku müügitulu	161 903	105 083

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühing Juhendaja juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole.

Palgalisi töötajaid osaühingus aruandeperioodil ei olnud ning hetkeseisuga ei plaanita ka tulevikus tööjõudu palgata. Kõik vajalikud tööd ostetakse teenusena sisse.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			99 823
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	191 962	146 281	24 726

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			99 823
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	24 319	
2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		35 000	151 725

Osaühing Juhendaja juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega rakendatud turuhinnast erinevaid hindasid ega tingimusi. Kõik tehingud on toimunud võrdsetel alustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2014

Osaühing Juhendaja (registrikood: 11273787) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTUR LAAST	Juhatuse liige	27.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 075 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)	108 475
Kokku	1 183 728

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	159887	98.75%	Jah
Kaubavedu maanteel	49411	2016	1.25%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Artur Laast	36007030354		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013196
E-posti aadress	artur@prisma.ee