

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Juhendaja

registrikood: 11273787

tänava/talu 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 Muud nõuded	11
Lisa 4 Varud	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 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 13 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.

2012 oli osaühingule Juhendaja väga hea aasta. 2011.aastal vastuvõetud otsus uus korterelamu arendust mitte müüa vaid anda rendile osutus väga õigeks ja edukaks. Sellest hetkest on ainult kinnisvara hind tõusnud vähemalt 20%. Tänu sellele, et ehitushinnad 2011.aastal olid veel suhteliselt odavad, on ka lisaks maja renditootlus 10%. Arvestades seda, et Eestis on ka ilmselt edaspidigi veel suhteliselt kõrge inflatsioon, on firma tänane nägemus - kõik vabad vahendid paigutada rahavoogu tootvatesse likviidsetesse varadesse. See taktika on ennast aastaid õigustanud ja firma on jätkuvalt korralikus kasumis. 2012.aastal suurenesid jõudsalt ka firma jooksvad rahavood. Lisaks sellele on vähenenud oluliselt ka firma varade väärtuse ja kohustuste suhe. Kohustuste suhet võrreldes reaalse varade väärtusega võib pidada väikeseks (10-15%). Kõrge hinnangu on andnud firma tegevusele ka finantseerimisasutused. Kui tavaliselt väikestel firmadel on raskusi täna uute arenduste finantseerimisel, siis osaühingul Juhendaja neid probleeme pole. Põhiliseks tegevuseks oligi 2012.aastal korterelamu (Paide tn 7 Tallinn, 10 korterit ja 2 äripinda) arenduse lõpetamine, sisustamine ja rendile andmine. Septembriks 2012 olid kõik pinnad endale leidnud rentniku. Lisaks sellele sai ka veel juurde soetatud mõned hea

hinna ja kasumi suhtega rendipinnad. Edaspidi keskendub firma kinnisvara portfelli paremaks ja tootlikumaks muutmisele. Edaspidi on kavatsus alustada ka kinnisvara arendusprojekti Tildri 19 - 10 korteriga maja projekteerimistöödega. Kokkuvõtteks võib öelda, et 2012.aasta oli pärast 2008.aasta langust üks positiivsemaid ja edaspidist optimismi sisendav ajajärk.

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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 821	30 241	
Nõuded ja ettemaksed	204 087	266 702	2
Varud	3 551	3 551	4
Kokku käibevara	218 459	300 494	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 267 280	890 809	5
Materiaalne põhivara	11 770	221 613	6
Kokku põhivara	1 279 050	1 112 422	
Kokku varad	1 497 509	1 412 916	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	128 623	219 924	7
Võlad ja ettemaksed	72 782	36 362	8
Kokku lühiajalised kohustused	201 405	256 286	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	218 039	99 491	7
Kokku pikaajalised kohustused	218 039	99 491	
Kokku kohustused	419 444	355 777	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 054 327	1 009 616	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 926	44 711	
Kokku omakapital	1 078 065	1 057 139	
Kokku kohustused ja omakapital	1 497 509	1 412 916	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	105 083	59 800	10
Muud äritulud	3 834	41 753	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-55 216	-58 529	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 886	-5 260	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 909	-2 152	6
Muud ärikulud	-36 276	-15	
Ärikasum (kahjum)	5 630	35 597	
Finantstulud ja -kulud	15 296	9 114	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 926	44 711	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 926	44 711	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 630	35 597	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 909	2 152	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3 829	-41 753	6
Muud korrigeerimised	34 870	-53 960	5
Kokku korrigeerimised	33 950	-93 561	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 334	6 211	2
Varude muutus	0	98 649	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	36 420	-29 414	8
Kokku rahavood äritegevusest	102 334	17 482	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-213 402	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	14 367	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-229 578	-48 877	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	29 000	111 375	5
Antud laenud	-24 000	0	3
Antud laenude tagasimaksed	60 281	168 953	3
Laekunud intressid	23 938	9 470	3,12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-140 359	41 886	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	182 574	132 867	7
Saadud laenude tagasimaksed	-155 327	-172 635	7
Makstud intressid	-8 642	-356	7,12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	18 605	-40 124	
Kokku rahavood	-19 420	19 244	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 241	10 997	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 420	19 244	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 821	30 241	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	1 009 616	1 012 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)			44 711	44 711
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

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 31.12.2012 moodustas 1.075.253 (2011: 1.054.327) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 225.803 (2011: 221.409) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 849.450 (2011: 832.918) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2013.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Juhendaja 2012.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 ilmned bilansi kuupäeva 31.12.2012 ja aruande koostamise kuupäeva 30.06.2013 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on osaühing Juhendaja teostanud seisuga 1. jaanuar 2011 raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 laekavas 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 nüüdiseväärtuse 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 vähendamisenä. Aruandeperioodil ebatõenäoliselt laekuvateks ega lootusetuteks nõudeid ei tunnistatud.

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 õiglaselt 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	5-12,5

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 kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel 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.

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. Maksimalne 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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

* Osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste 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 13.

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 suurust 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.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
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			
Laenunõuded	187 823	187 823			3
Ettemaksed	1 909	1 909			
Tulevaste perioodide kulud	940	940			
Muud makstud ettemaksed	969	969			
Kokku nõuded ja ettemaksed	204 087	204 087			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 711	9 711			
Ostjatelt laekumata arved	9 711	9 711			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 411	32 411			
Muud nõuded	224 104	224 104			
Laenunõuded	224 104	224 104			3
Ettemaksed	476	476			
Tulevaste perioodide kulud	269	269			
Muud makstud ettemaksed	207	207			
Kokku nõuded ja ettemaksed	266 702	266 702			

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

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

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

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	224 104	224 104		
Kokku muud nõuded	224 104	224 104		

Laenunõudena on kajastatud antud laenud äriühingutele, millede tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2013. Laenuintressiks on 1 – 1,5% kalendrikuus.

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

Kogu laenunõudest summas 187.823 (2011: 224.104) moodustavad nõuded seotud isikutele 146.281 (2011: 146.281) eurot. Tehingud seotud osapooltega on kajastatud käesoleva aruande Lisas 13.

Aruandeperioodil tagastati antud laene kokku summas 60.281 (2011: 168.953) eurot. Laene anti juurde 24.000 (2011: 0) eurot. Intressitulu teeniti kokku 23.938 (2011: 9.470) eurot (vt ka Lisa 12).

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	3 551	3 551
Muud kaubad	3 551	3 551
Kokku varud	3 551	3 551

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	859 062
Ostud ja parendused	48 877
Müügid	-71 090
Ümberklassifitseerimised	53 960
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 171	35 253
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 408	-7 381
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	29 000	111 375

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 3.829 eurot ja võrreldaval perioodil 40.285 eurot.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	19 421	19 421		6 560	6 560	25 981
Akumuleeritud kulum	-2 719	-2 719				-2 719
Jääkmaksumus	16 702	16 702		6 560	6 560	23 262
Ostud ja parendused			13 028	200 374	200 374	213 402
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused				200 374	200 374	200 374
Muud ostud ja parendused			13 028			13 028
Amortisatsioonikulu	-849	-849	-1 303			-2 152
Müügid	-12 899	-12 899				-12 899
31.12.2011						
Soetusmaksumus	3 787	3 787	13 028	206 934	206 934	223 749
Akumuleeritud kulum	-833	-833	-1 303			-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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	14 367
Muud masinad ja seadmed	0	14 367
Kokku	0	14 367

Kasum (-kahjum) põhivara müügist oli aruandeperioodil 0 eurot ja võrreldaval perioodil 1.468 eurot.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	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				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	216 548	216 548			0%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	216 548	216 548					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	102 867	3 376	99 491		4,463%	EUR	08.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	102 867	3 376	99 491				
Laenukohustused kokku	319 415	219 924	99 491				

Aruandeperioodil saadud laenu kokku summas 182.574 (2011: 132.867) eurot ja tagastatud 155.327 (2011: 172.635) eurot. Intressikulu 2012.aastal oli 8.642 eurot ja võrreldaval perioodil 356 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 480	5 480		
Muud võlad	2 535	2 535		
Muud viitvõlad	2 535	2 535		
Saadud ettemaksed	28 347	28 347		
Muud saadud ettemaksed	28 347	28 347		
Kokku võlad ja ettemaksed	36 362	36 362		

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	105 083	59 800	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 083	59 800	
Kokku müügitulu	105 083	59 800	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulud	83 171	35 253	5
Haldus- ja hooldusteenused	16 439	3 826	
Transportteenused	1 254	6 097	
Muu kauba müük	0	13 612	
Hoonestusprojektide arendus	4 219	1 012	
Kokku müügitulu	105 083	59 800	

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 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	23 938	9 470
Intressitulu laenudelt	23 938	9 470
Intressikulud	-8 642	-356
Intressikulu laenudelt	-8 642	-356
Kokku finantstulud ja -kulud	15 296	9 114

Vt ka Lisad 2, 3 ja 7

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	99 823	0	216 548
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	146 281	24 726	147 744	25 818

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: 01.07.2013

Osaühing Juhendaja (registrikood: 11273787) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTUR LAAST	Juhatuse liige	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 054 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 926
Kokku	1 075 253
Jaotamine	
Kokku	1 075 253

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	103829	98.81%	Jah
Kaubavedu maanteel	49411	1254	1.19%	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