

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Fund Ehitus

registrikood: 11277437

tänava/talu nimi, Veerenni 58a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6800190

e-posti aadress: info@fundehitus.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	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Muud nõuded	14
Lisa 10 Varud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Eraldised	17
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 19 Turustuskulud	19
Lisa 20 Üldhalduskulud	19
Lisa 21 Tööjõukulud	20
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Majandustegevus

OÜ Fund Ehitus tegeles aruandeaastal äri-, elu- ja ühiskondlike hoonete ehitusega. 2013 aastal jätkatakse tegevusega üldehituse valdkonnas. 2012. aastal osaleti edukalt riigihangetel ning saadi tellimusi ka erasektorist.

Ettevõtte eesmärgiks järgneval aastal on majandustegevuse efektiivsuse hoidmine ning ettevõttele kuuluvates arendusprojektides ehitustegevusega alustamine.

Investeeringud

Aruandeaastal teostati ettevõttele kuuluvatel kinnistutel projekteerimise ja ettevalmistuse töid. Uusi kinnistuid ei soetatud.

Personal ja arvestatud tasu

Aruandeaastal oli ettevõtte tööil keskmiselt 31 inimest. Palgakulu oli 2012. aastal 705 tuhat eurot.

Juhatuse liikmetele maksti tasu 107 tuhat eurot.

Finantsnäitajad

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,45
ROA	19,53
ROE	31,82

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%)=puhaskasum/varad x 100

ROE (%)=puhaskasum/omakapital kokku x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 597 514	2 408 776	2
Finantsinvesteeringud	182 833	388 431	3
Nõuded ja ettemaksed	9 942 988	5 462 860	4
Varud	3 655 359	2 783 957	10
Kokku käibevara	15 378 694	11 044 024	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 338	1 342	6
Nõuded ja ettemaksed	1 566 114	1 754 276	4
Materiaalne põhivara	45 357	26 559	11
Immateriaalne põhivara	7 795	6 957	12
Kokku põhivara	1 620 604	1 789 134	
Kokku varad	16 999 298	12 833 158	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 155 524	5 162 111	13
Eraldised	121 797	188 310	14
Kokku lühiajalised kohustused	6 277 321	5 350 421	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	285 518	67 201	13
Kokku pikaajalised kohustused	285 518	67 201	
Kokku kohustused	6 562 839	5 417 622	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 824	127 824	15
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 975 338	5 776 956	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320 515	1 497 974	
Kokku omakapital	10 436 459	7 415 536	
Kokku kohustused ja omakapital	16 999 298	12 833 158	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	33 276 201	13 030 735	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 535 260	-11 159 992	18
Brutokasum (-kahjum)	3 740 941	1 870 743	
Turustuskulud	-98 075	-99 708	19
Üldhalduskulud	-457 999	-374 962	20
Muud äritulud	133 532	5 023	17
Muud ärikulud	-9 836	-8 048	
Ärikasum (kahjum)	3 308 563	1 393 048	
Finantstulud ja -kulud	91 590	229 728	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 400 153	1 622 776	
Tulumaks	-79 638	-124 802	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320 515	1 497 974	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 308 563	1 393 048	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 195	19 023	11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-125	575	
Muud korrigeerimised	1 211 274	924 027	
Kokku korrigeerimised	1 236 344	943 625	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 150 547	-907 174	
Varude muutus	-871 402	-1 471 987	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-56 999	751 092	
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 638	-124 802	15
Kokku rahavood äritegevusest	-613 679	583 802	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-49 873	-21 360	11,12
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	5 166	0	11,12
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 500	2 556	7
Antud laenud	-3 000	-1 632 881	
Antud laenude tagasimaksed	135 000	3 045 304	
Laekunud intressid	12 216	141 110	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	102 009	1 532 229	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1	
Makstud dividendid	-299 592	-469 492	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-299 592	-469 491	
Kokku rahavood	-811 262	1 646 540	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 408 776	762 236	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-811 262	1 646 540	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 597 514	2 408 776	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	127 823	12 782	6 246 448	6 387 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 497 974	1 497 974
Makstud dividendid	0	0	-469 492	-469 492
Muud muutused omakapitalis	1	0	0	1
31.12.2011	127 824	12 782	7 274 930	7 415 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 320 515	3 320 515
Makstud dividendid	0	0	-299 592	-299 592
31.12.2012	127 824	12 782	10 295 853	10 436 459

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Fund Ehitus 2012.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 soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. 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, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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, kasutades sisemise intressimäära meetodit. 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 ebatõenäolistele nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride

üle peetaksearvestust bilansiväliselt.

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.

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 tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 20%
- Muud masinad ja seadmed 25-33%
- Muu inventar 20%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

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.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav.

Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara ja muu immateriaalne põhivara 33,3%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500 EUR

Rendid

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendimaksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist 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.

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on vastavusse viidud valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Lepingute tegelikud kulud koosnevad ehituslepingu otse- ja üldkuludest.

Kui tellijale on bilansipäevaks esitatud arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, kajastatakse vahet bilansis vastavalt kohustuse või nõudena.

Kui on tõenäoline, et lepingu kulud ületavad lepingu tulusid, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses.

Pikaajalised võlad tarnijatele all on kajastatud garantiiperioodiks tellija deposiiti jäetud summad.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad.

Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Garantiieraldis

Ettevõtte annab enda poolt müüdüd toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdüd toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud juhtkonna hinnangust.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole

üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu 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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	1 287 898	1 408 776
Tähtajalised hoiused	309 616	1 000 000
Kokku raha	1 597 514	2 408 776

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2010	129 989	129 989
Soetamine	263 957	263 957
Muud	-5 515	-5 515
31.12.2011	388 431	388 431
Kajastatud õiglases väärtuses	388 431	388 431
Muud	-205 598	-205 598
31.12.2012	182 833	182 833

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud tähtajalised deposiidid tähtajaga üle kolme kuu. Lühiajalistelt finantsinvesteeringutelt teenitakse intressi tulu.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 861 331	9 861 331	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 861 331	9 861 331	0	0	
Muud nõuded	1 542 481	12 849	0	1 529 632	9
Laenunõuded	1 336 912	2 500	0	1 334 412	
Intressinõuded	195 298	78	0	195 220	
Viitlaekumised	10 271	10 271	0	0	
Ettemaksed	65 527	65 527	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 603	2 603	0	0	
Muud makstud ettemaksed	62 924	62 924	0	0	
Muud nõuded	39 763	3 281	36 482	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 509 102	9 942 988	36 482	1 529 632	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 769 137	4 769 137	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 769 137	4 769 137	0	0	
Muud nõuded	2 149 031	556 884	118 912	1 473 235	9
Laenunõuded	2 002 841	533 929	118 912	1 350 000	
Intressinõuded	146 190	22 955	0	123 235	
Ettemaksed	112 191	112 191	0	0	
Muud makstud ettemaksed	112 191	112 191	0	0	
Muud nõuded	186 777	24 648	162 129	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 217 136	5 462 860	281 041	1 473 235	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	31 798	0	50 969
Üksikisiku tulumaks	0	32 809	0	15 243
Erisoodustuse tulumaks	0	2 509	0	2 344
Sotsiaalmaks	0	60 045	0	30 579
Kohustuslik kogumispension	0	3 306	0	1 431
Töötuskindlustusmaksed	0	5 776	0	2 982
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	136 243	0	103 548

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 338	1 342	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 338	1 342	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12099676	RealCorp OÜ	Eesti	Kinnisvaraalaane tegevus	100	0

Omandatud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Müüdnud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
RealCorp OÜ	100	2 500	2 500

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012

Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11956641	Fossilium OÜ	Eesti	Kinnisvaraalaane tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Fossilium OÜ	1 342	-4	1 338
Kokku	1 342	-4	1 338

Omandatud osalused

Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 336 912	2 500	0	1 334 412			
Laen nr 1	795 000	0	0	795 000	5,33	EUR	2024
Laen nr 2	119 412	0	0	119 412	3	EUR	2017
Laen nr 3	420 000	0	0	420 000	6 kuu euribor + 3,5 %	EUR	2021
Laen nr 4	2 500	2 500	0	0	4	EUR	2013
Intressinõuded	195 298	78	0	195 220			
Viitlaekumised	10 271	10 271	0	0			
Kokku muud nõuded	1 542 481	12 849	0	1 529 632			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	2 002 841	533 929	118 912	1 350 000			
Laen nr 1	930 000	0	0	930 000	4,7	EUR	2024
Laen nr 2	118 912	0	118 912	0	3	EUR	2017
Laen nr 3	420 000	0	0	420 000	6 kuu euribor + 3,5%	EUR	2021
Laen nr 4	533 929	533 929	0	0	4	EUR	2012
Intressinõuded	146 190	22 955	0	123 235			
Kokku muud nõuded	2 149 031	556 884	118 912	1 473 235			

Lisa 10 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	3 655 359	2 783 957
Kokku varud	3 655 359	2 783 957

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2010							
Soetusmaksumus	3 320	36 366	48 206	9 529	94 101	28 166	125 587
Akumuleeritud kulum	-2 578	-36 366	-33 913	-7 344	-77 623	-18 318	-98 519
Jääkmaksumus	742	0	14 293	2 185	16 478	9 848	27 068
Ostud ja parendused	0	0	7 841	0	7 841	8 012	15 853
Amortisatsioonikulu	-168	0	-8 189	-1 229	-9 418	-6 202	-15 788
Muud muutused	-574	0	0	0	0	0	-574
31.12.2011							
Soetusmaksumus	3 320	0	55 110	9 529	64 639	36 178	104 137
Akumuleeritud kulum	-3 320	0	-41 165	-8 573	-49 738	-24 520	-77 578
Jääkmaksumus	0	0	13 945	956	14 901	11 658	26 559
Ostud ja parendused	0	22 930	15 541	1 016	39 487	4 835	44 322
Amortisatsioonikulu	0	-1 914	-10 976	-606	-13 496	-6 986	-20 482
Müügid	0	-4 736	0	0	-4 736	0	-4 736
Muud muutused	0	0	0	-306	-306	0	-306
31.12.2012							
Soetusmaksumus	0	17 879	70 651	9 538	98 068	41 013	139 081
Akumuleeritud kulum	0	-1 599	-52 141	-8 478	-62 218	-31 506	-93 724
Jääkmaksumus	0	16 280	18 510	1 060	35 850	9 507	45 357

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	5 166	0
Transpordivahendid	5 000	0
Arvutid ja arvutisüsteemid	166	0
Kokku	5 166	0

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	12 846	12 846
Akumuleeritud kulum	-8 160	-8 160
Jääkmaksumus	4 686	4 686
Ostud ja parendused	5 506	5 506
Amortisatsioonikulu	-3 235	-3 235
31.12.2011		
Soetusmaksumus	18 352	18 352
Akumuleeritud kulum	-11 395	-11 395
Jääkmaksumus	6 957	6 957
Ostud ja parendused	5 551	5 551
Amortisatsioonikulu	-4 713	-4 713
31.12.2012		
Soetusmaksumus	23 903	23 903
Akumuleeritud kulum	-16 108	-16 108
Jääkmaksumus	7 795	7 795

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 334 959	2 049 441	285 518	0	
Võlad töövõtjatele	161 512	161 512	0	0	
Maksuvõlad	136 243	136 243	0	0	5
Muud võlad	1 200	1 200	0	0	
Muud viitvõlad	1 200	1 200	0	0	
Saadud ettemaksed	3 807 128	3 807 128	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	3 807 128	3 807 128	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 441 042	6 155 524	285 518	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 265 498	2 198 297	67 201	0	
Võlad töövõtjatele	123 250	123 250	0	0	
Maksuvõlad	103 548	103 548	0	0	5
Muud võlad	1 200	1 200	0	0	
Muud viitvõlad	1 200	1 200	0	0	
Saadud ettemaksed	2 735 816	2 735 816	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 563 263	2 563 263	0	0	
Muud saadud ettemaksed	172 553	172 553	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 229 312	5 162 111	67 201	0	

Lisa 14 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Eraldis	70 966	182 732	-65 388	188 310
Kokku eraldised	70 966	182 732	-65 388	188 310

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012
Eraldis	188 310	-7 371	-59 142	121 797
Kokku eraldised	188 310	-7 371	-59 142	121 797

Ettevõtte annab enda poolt müüdüd toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdüd toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks.

Eraldise hindamisel on lähtutud juhtkonna hinnangust.

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	127 824	127 824
Osade arv (tk)	4	4
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2012 ja 31.12.2011 koosneb neljast (4) osast nimiväärtusega 31 956 eurot. 2011. aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 469 492 eurot. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 124 802 eurot. 2012. aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 299 592 eurot. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 79 638 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 10 295 853 (31. detsember 2011: 7 274 930) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 133 724 eurot (31. detsembril 2011: 5 747 195) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 162 129 eurot (31. detsembril 2011: 1 527 735 eurot).		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 276 201	13 030 735
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 276 201	13 030 735
Kokku müügitulu	33 276 201	13 030 735
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	33 276 201	13 030 735
Kokku müügitulu	33 276 201	13 030 735

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum müügiotel põhivara müügist	15 783	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	431	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	117 318	5 023
Kokku muud äritulud	133 532	5 023

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tooraine ja materjal	565 288	734 256	
Energia	281 981	94 145	
Elektrienergia	82 775	37 315	
Soojusenergia	45 634	45 266	
Kütus	153 572	11 564	
Alltöövõtutööd	27 257 997	9 010 027	
Transpordikulud	127 466	93 984	
Üür ja rent	159 205	123 904	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-7 371	314 868	
Tööjõukulud	831 700	556 366	21
Amortisatsioonikulu	15 348	9 300	11,12
Valve ja koristuskulud	234 106	134 504	
Muud	69 540	88 638	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	29 535 260	11 159 992	

Lisa 19 Turustuskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Transpordikulud	10 451	10 574	
Tööjõukulud	78 013	56 698	21
Amortisatsioonikulu	1 375	1 280	11,12
Muud	8 236	31 156	
Kokku turustuskulud	98 075	99 708	

Lisa 20 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	34 709	31 715	
Transpordikulud	57 615	54 263	
Tööjõukulud	326 390	192 913	21
Amortisatsioonikulu	8 472	8 530	11,12
Muud	30 813	87 541	
Kokku üldhalduskulud	457 999	374 962	

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	918 362	594 640
Sotsiaalmaksud	317 742	214 336
Kokku tööjõukulud	1 236 104	808 976
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	31	28

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8 015	0
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-4	0
Intressitulud	83 579	237 352
Intressitulu hoiustelt	9 752	14 077
Intressitulu laenudelt	73 827	223 275
Tütarettevõtte kahjum/Kasum	0	-7 624
Kokku finantstulud ja -kulud	91 590	229 728

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	0	644 610
Sidusettevõtjad	125 724	121 596
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 774 392	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 127	3 886 692	0	135 000

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad	0	312 018	420 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	7 200	0	539 968

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	107 581	65 867

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012.a nii nagu ka 2011.a moodustatud allahindluseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2013

OÜ Fund Ehitus (registrikood: 11277437) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OTT KIKKAS	Juhatuse liige	16.04.2013
EIKI RUMP	Juhatuse liige	16.04.2013
ANTI MAKSON	Juhatuse liige	16.04.2013
TOOMAS LIPRE	Juhatuse liige	16.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fund Ehitus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Fund Ehitus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Fund Ehitus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

18. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Fund Ehitus (registrikood: 11277437) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	18.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 975 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 320 515
Kokku	10 295 853
Jaotamine	
Dividendideks	664 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 631 853
Kokku	10 295 853

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	33276201	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6800190
E-posti aadress	info@fundehitus.ee