

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Teiksmaa

registrikood: 11287513

tänava/talu nimi, Jõhvika 6-2

maja ja korteri number:

alevik: Tabasalu alevik

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76901

telefon: +372 5222675

e-posti aadress: andres.krause@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Teiksmäa peamiseks tegevusalaks on kinnisvara kaudu renditulu saamine. Kõrvaltegevusena tegeldakse mööbli vahendamisega.

Enamus põhivarana arvel olevast kinnisvarast soetati 2007. aasta novembris. Seoses majanduslangusega on üha raskem leida kinnisvara pindadele rentnikke ning on hakatud tegelema ka kinnisvara müügiga.

OÜ Teiksmäa palgalist tööjõudu 2012.a. ei omanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	98	665
Nõuded ja ettemaksed	44 533	49 735
Kokku käibevara	44 631	50 400
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	30 838	40 188
Materiaalne põhivara	1 649	1 925
Kokku põhivara	32 487	42 113
Kokku varad	77 118	92 513
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	2 327	3 242
Kokku lühiajalised kohustused	2 327	3 242
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	71 053	98 765
Kokku pikaajalised kohustused	71 053	98 765
Kokku kohustused	73 380	102 007
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Muud reservid	73 536	73 536
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-85 586	-89 795
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 232	4 209
Kokku omakapital	3 738	-9 494
Kokku kohustused ja omakapital	77 118	92 513

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	14 556	30 644
Muud äritulud	24 122	101
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 795	-6 214
Mitmesugused tegevuskulud	-16 125	-24 886
Tööjõukulud	0	-326
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-30	-3 868
Muud ärikulud	-6 596	-26
Ärikasum (kahjum)	13 132	-4 575
Finantstulud ja -kulud	100	8 784
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 232	4 209
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 232	4 209

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	13 132	-4 575
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 030	3 868
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3 466	0
Kokku korrigeerimised	-436	3 868
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 302	-1 865
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 456	3 121
Laekunud intressid	100	0
Kokku rahavood äritegevusest	16 642	549
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	10 503	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	895
Antud laenude tagasimaksed	-27 712	35 279
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 209	36 174
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	45 710
Saadud laenude tagasimaksed	0	-92 904
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	8 784
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-38 410
Kokku rahavood	-567	-1 687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	665	2 352
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-567	-1 687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	98	665

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	73 536	-91 219	-15 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 209	4 209
Muutused muudest omanike sissemaksetest			1 424	1 424
31.12.2011	2 556	73 536	-85 586	-9 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 232	13 232
31.12.2012	2 556	73 536	-72 354	3 738

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Teiksmaa 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.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud ning muud lühiajalised võlakohustused.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 5-20% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eur-i ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Maa	igavene
Muu inventar	10

Maad ei amortiseerita

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kapitalirendi alusel renditud vara (tolmuimeja) kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.

Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Finantskohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte omanikku (Krause Invest OÜ-d).

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali

võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	0	495
Arvelduskontod	98	170
Kokku raha	98	665

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	175	
Ettemaksukonto jääk		103
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	175	103

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2010	42 428	42 428
31.12.2011	42 428	42 428
31.12.2012	42 428	42 428

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	20 452	33 935	54 387
Akumuleeritud kulum	0	-10 606	-10 606
Jääkmaksumus	20 452	23 329	43 781
Amortisatsioonikulu	0	-3 593	-3 593
31.12.2011			
Soetusmaksumus	20 452	33 935	54 387
Akumuleeritud kulum	0	-14 199	-14 199
Jääkmaksumus	20 452	19 736	40 188
Müügid	0	-10 503	-10 503
Amortisatsioonikulu	0	1 153	1 153
31.12.2012			
Soetusmaksumus	20 452	23 432	43 884
Akumuleeritud kulum	0	-13 046	-13 046
Jääkmaksumus	20 452	10 386	30 838

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		13 496
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		8 569

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 751	2 751
Akumuleeritud kulum	-551	-551
Jääkmaksumus	2 200	2 200
Amortisatsioonikulu	-275	-275
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 751	2 751
Akumuleeritud kulum	-826	-826
Jääkmaksumus	1 925	1 925
Amortisatsioonikulu	-276	-276
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 751	2 751
Akumuleeritud kulum	-1 102	-1 102
Jääkmaksumus	1 649	1 649

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenukohustus omanikule (A.K.)	71 053		71 053		0
Pikaajalised laenud kokku	71 053		71 053		
Laenukohustused kokku	71 053		71 053		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised võlakirjad					
Laenukohustus (K.I. OÜ)	3 055		3 055		0
Laenukohustus omanikule (A.K.)	95 710		95 710		0
Pikaajalised võlakirjad kokku	98 765		98 765		
Laenukohustused kokku	98 765		98 765		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 556	30 644
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 556	30 644
Kokku müügitulu	14 556	30 644
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mööblitooted	6 110	5 729
Kinnisvara rent	6 306	13 496
Muud tulud kõrvaltegevusest	2 140	11 419
Kokku müügitulu	14 556	30 644

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	0	880
Lähetuskulud	0	345
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	48
Bilansiväline vara	625	1 656
Sõiduki hooldus	0	1 520
Sõiduki kasutusrent	0	1 660
Sõiduki kindlustus	37	518
Kinnistustega seonduv komm. kulu	7 532	7 899
Raamatupidamisteenus	1 203	1 244
Muud tegevuskulud	4 833	0
Muud ostetud teenused Eestis	1 895	7 735
Muud	0	1 381
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 125	24 886

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	0	326
Kokku tööjõukulud	0	326

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	100	9 112
Intressitulu võlakirjadelt	100	9 112
Intressikulud	0	-329
Intressikulu võlakirjadelt	0	-329
Muud finantstulud	0	1
Kokku finantstulud ja -kulud	100	8 784

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 055
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 053	95 710

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.08.2013

OÜ Teiksmäa (registrikood: 11287513) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES KRAUSE	Juhatuse liige	01.08.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-85 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 232
Kokku	-72 354

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6306	43.32%	Jah
Mööbli, kodutarvete ja rauakaupade vahendamine	46151	6110	41.98%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	2140	14.70%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Krause Invest	11286873	Jõhvika 6-2	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5222675
E-posti aadress	andres.krause@gmail.com