

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Võru Kinnisvarahoodus Osühing

registrikood: 11372443

tänava/talu nimi, Eha tee 6

maja ja korteri number:

küla: Kelvingi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74018

telefon: +372 5242352

e-posti aadress: sjaanus@hotmail.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 Tööjõukulud	9
Lisa 3 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

Võru Kinnisvarahooldus OÜ alustas tegevust 2007.aasta aprilli kuus. Põhitegevusalaks on kinnisvara hooldus- ja haldusteenuse pakkumine.

2013. aastal tegeleti olemasolevate lepingute täitmisega. Majandusaasta jooksul osutati teenust kokku neljale kliendile.

Järgmisel majandusaastal on ettevõttel plaanis suurendada kliendibaasi ja tulevikus hakata tegelema ka puhkemaja teenuse pakkumisega.

Majandusaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, seega töötasu ei makstud ja ei arvestatud ka sotsiaal- ja töötuskindlustusmaks.

Juhatuse liikmele aruande aastal ei arvutatud eraldi tasusid ega tehtud soodustusi. Samuti ei ole ette näha ka potentsiaalseid kohustusi juhatuse liikmele tuleval aruandeaastal.

Ettevõtte müügitulu 2013. aastal oli 14535 EUROt ja puhaskahjum 9221 EUROt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	-3 142	6 173
Finantsinvesteeringud	0	11 583
Nõuded ja ettemaksed	3 741	2 440
Kokku käibevara	599	20 196
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	5 000	0
Materiaalne põhivara	13 033	15 476
Kokku põhivara	18 033	15 476
Kokku varad	18 632	35 672
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	252	8 071
Kokku lühiajalised kohustused	252	8 071
Kokku kohustused	252	8 071
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	245	245
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 800	19 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 221	5 776
Kokku omakapital	18 380	27 601
Kokku kohustused ja omakapital	18 632	35 672

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	14 535	37 330
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 373	-15 532
Brutokasum (-kahjum)	5 162	21 798
Üldhalduskulud	-14 958	-19 206
Muud ärikulud	-99	-198
Äriksaum (kahjum)	-9 895	2 394
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	677	0
Intressikulud	-3	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 221	2 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 221	2 394

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-9 895	2 394
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 908	2 179
Muud korrigeerimised	0	-19
Kokku korrigeerimised	3 908	2 160
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 301	-1 460
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 818	6 504
Kokku rahavood äritegevusest	-15 106	9 598
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 466	-11 167
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-5 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	11 583	7 231
Laekunud dividendid	677	617
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-3	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 791	-8 319
Rahavood finantseerimistegevusest		
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	2 766
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	2 766
Kokku rahavood	-9 315	4 045
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 173	2 128
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 315	4 045
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	-3 142	6 173

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	245	19 024	21 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 776	5 776
31.12.2012	2 556	245	24 800	27 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 221	-9 221
31.12.2013	2 556	245	15 579	18 380

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Võru Kinnisvarahooldus 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUROdes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised 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 osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute esmasel kajastamisel võetakse nad arvele Eestis ametlikult kehtivas vääringus tehingupäeval kehtiva valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad võimalikud kahjumid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 EUROt. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 EURO, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

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 ostenud põhivaraga.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 600

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. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekti olulisematel komponentidel on oluliselt erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20-40%
- Inventar ja IT seadmed 25-40%

Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest (st alates hetkest, mil ta on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas) ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerumiseni või vara lõpliku eemaldumiseni kasutusest. Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Finantskohustused

Kõiki finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik prognoosida siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- (a) tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- (b) tehingust saadava tulu laekumine on tõenäoline;
- (c) tehingu valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta; ja
- (d) tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu kaupade müügist kajastatakse, siis, kui kõik alljärgnevad loetletud tingimused on täidetud:

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

2013 aastal ei olnud tööjõukulusid.

Lisa 3 Seotud osapooled (eurodes)

Tehinguid seotud osapooltega 2013 aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2014

Võru Kinnisvaraholdus Osaühing (registrikood: 11372443) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV JAANUS	Juhatuse liige	25.02.2014
Resolutsioon:	Allkirjastan	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 221
Kokku	15 579

Ettepanek on katta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 221
Kokku	15 579

Aruandeaastal tekkis kahjum seoses suuremate investeeringutega edasiseks ettevõtluseks. Ettevõtte ostis maad, millele hakkas rajama puhkemaja. Puhkemaja on hilisemas plaanis ettevõtte uus tuluallikas väljarentimise näol.

Kahjum kaetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	14535	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sulev Jaanus	36607190223		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5242352
E-posti aadress	sjaanus@hotmail.ee