

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: MSR Varahalduse OÜ

registrikood: 11385799

tänavatalu nimi, Hange 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11616

telefon: +372 5017000

e-posti aadress: anlem@live.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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

MSR Varahalduse OÜ asutati 2007. aasta aprillis ja registreeriti äriregistris 08.05.2007. Ettevõtte omab kolme kinnistut.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei olnud, samuti lükkus edasi kinnistu arendamise tegevus.

2012. aastal ei olnud MSR Varahalduse OÜ-s palgalisi töötajaid ja juhatuse liikmetele tasu ega muid soodustusi ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	6	13
Nõuded ja ettemaksed	24 780	24 927
Kokku käibevara	24 786	24 940
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	24 265	24 265
Kokku põhivara	24 265	24 265
Kokku varad	49 051	49 205
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	31 813	31 208
Kokku lühiajalised kohustused	31 813	31 208
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 000	3 196
Kokku pikaajalised kohustused	3 000	3 196
Kokku kohustused	34 813	34 404
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Registreerimata osakapital	1 278	1 278
Kohustuslik reservkapital	109	109
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 858	4 369
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-563	6 489
Kokku omakapital	14 238	14 801
Kokku kohustused ja omakapital	49 051	49 205

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused tegevuskulud	-51	-49
Ärikasum (kahjum)	-51	-49
Finantstulud ja -kulud	-512	6 538
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-563	6 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-563	6 489

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-51	-49
Kokku rahavood äritegevusest	-51	-49
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-20 452
Antud laenud	0	-8 308
Antud laenude tagasimaksed	194	424
Laekunud intressid	0	1 799
Kokku rahavood investeerimistegevusest	194	-26 537
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 605	28 652
Saadud laenude tagasimaksed	-3 196	0
Makstud intressid	-559	-2 163
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-150	26 489
Kokku rahavood	-7	-97
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13	110
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7	-97
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6	13

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	1 278	109	4 369	8 312
Aruandeaasta kasum (kahjum)				6 489	6 489
31.12.2011	2 556	1 278	109	10 858	14 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-563	-563
31.12.2012	2 556	1 278	109	10 295	14 238

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MSR Varahalduse OÜ 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.

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

2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena 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 ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 amortisatsioonimäärade vahemik on 3-12,5% aastas.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases 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.

Seotud osapooled

MSR Varahalduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

MSR Varahalduse OÜ omanikeks on OÜ Anlem Vara (osalus 50%) ja OÜ SP Vara (osalus 50%). Mõlemad osanikud on Eestis registreeritud ettevõtted.

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 valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest 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
Sularaha kassas	0	1
Arvelduskontod	6	12
Kokku raha	6	13

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 813	3 813
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	3 813	3 813
Ostud ja parendused	20 452	20 452
31.12.2011		
Soetusmaksumus	24 265	24 265
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	24 265	24 265
31.12.2012		
Soetusmaksumus	24 265	24 265
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	24 265	24 265

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen eraisikult	8 861	8 861		
Dastin Holding OÜ	2 500	2 500		
Denirell OÜ	20 452	20 452		
Lühiajalised laenud kokku	31 813	31 813		
Pikaajalised laenud				
SP Vara OÜ	3 000		3 000	
Pikaajalised laenud kokku	3 000		3 000	
Laenukohustused kokku	34 813	31 813	3 000	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen eraisikult	8 256	8 256		
Dastin Holding OÜ	2 500	2 500		
Denirell OÜ	20 452	20 452		
Lühiajalised laenud kokku	31 208	31 208		
Muud laenukohustused				
Ühisinvesteeringu kokkulepe	3 196		3 196	
Muud laenukohustused kokku	3 196		3 196	
Laenukohustused kokku	34 404	31 208	3 196	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	47	8 701
Intressitulu laenudelt	47	8 701
Intressikulud	-559	-2 163
Intressikulu laenudelt	-559	-2 163
Kokku finantstulud ja -kulud	-512	6 538

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 000	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 037	8 861	1 184	11 452

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2013

MSR Varahalduse OÜ (registrikood: 11385799) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE MIKK	Juhatuse liige	22.06.2013
Resolutsioon:	Kinnitan aastaaruande.	
PÄRLE RAUD	Juhatuse liige	25.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-563
Kokku	10 295
Jaotamine	
Kokku	10 295

Jätta kasum jaotamata.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ SP Vara	11182553	Fr.R.Faehlmanni 8-8	20000 EEK
ANLEM VARA OÜ	11275332	Hange 8, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017000
E-posti aadress	anlem@live.com