

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Wermo Vara OÜ

registrikood: 11440423

tänavatalu nimi, Põllu 2

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 65606

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: ain@estiko.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	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 13 Turustuskulud	16
Lisa 14 Üldhalduskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Wermo Vara OÜ asutati 19.12.2007. aastal. 28.12.2007. aastal omandas Wermo Vara OÜ kinnistu asukohaga Võrus, Põllu tn 2. Kinnistu koosseisu kuulub maa, pindalaga 1 894 m² ning administratiivhoone üldpinnaga 1 846 m², millest väljaüüritavat pinda on 1 679 m².

Alates 01. juunist 2009.a võeti üürile Võru linnas asuv hoone UMA KUUP aadressil Koidula 6. Hoones on kaheksa eluruumi ning kümme külaliskorterit 51 voodikohaga ning üks äriklassi korter koos saunaga. Hoones pakutakse lühiajalist majutusteenust. Lisaks majutusteenusele pakutakse ruumide üürimisvõimalust nõupidamiste ja koolituste läbiviimiseks, sauna kasutamise võimalust ning pesu pesemise teenust. OÜ Wermo Vara on hoone haldusfirma ning majutuse operaatorfirma. Hoone omanikfirma on emaettevõtja OÜ Neveri.

Ettevõtte juhatuse liikmete arv võib olla viis.

Wermo Vara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürimine, haldamine ning arendustegevus.

Majandustegevus

Wermo Vara OÜ müügitulu oli 2013. aastal 120 343 eurot (2012: 153 772 eurot), vähenemine võrreldes eelneva perioodiga 22% (2012: suurenemine 10%). Müügitulu koosnes: ruumide üürile andmine 53 633 eurot (2012: 91 128 eurot), majutusteenuse osutamine 35 721 eurot (2012: 30 657 eurot) ning kommunaalteenuste vahendamine 30 969 eurot (2012: 31 987 eurot). 2013.aasta müügitulu vähenemine oli peamiselt seotud Põllu 2 ankurüürniku üüripinnast loobumisest 53%-i ulatuses alates veebruarikuust (senise 1241 m² asemel 653 m²).

Wermo Vara OÜ tööjõukulud aruandeperioodil olid 40 440 eurot (2012: 31 989 eurot). Ettevõttes töötas 2013. aastal keskmiselt kolm inimest (2012: kolm töötajat). Aruandeperioodil võeti tööle üks inimene, kuid täistööajaga töötajate keskmise arvestust see 2013. aastal veel ei mõjutanud. Juhatuse liikmele 2013. aastal tasu ei makstud (2012: ei makstud).

Arengusuunad aastaks 2014:

2014. aastal on plaanis jätkata kinnisvaraobjektide arendustegevusega. Põllu 2 administratiivhoone vabanenud pindadele on plaanis leida uusi üürnikke.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 628	6 565	
Nõuded ja ettemaksed	13 707	21 017	2
Kokku käibevara	16 335	27 582	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	572 402	578 309	5
Kokku põhivara	572 402	578 309	
Kokku varad	588 737	605 891	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	28 018	66 493	7
Võlad ja ettemaksed	335 464	360 939	8
Kokku lühiajalised kohustused	363 482	427 432	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	76 053	56 720	7
Kokku pikaajalised kohustused	76 053	56 720	
Kokku kohustused	439 535	484 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 927	90 413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 463	28 514	
Kokku omakapital	149 202	121 739	
Kokku kohustused ja omakapital	588 737	605 891	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	120 343	153 772	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-88 680	-83 084	12
Brutokasum (-kahjum)	31 663	70 688	
Turustuskulud	-38 377	-30 400	13
Üldhalduskulud	-7 450	-6 653	14
Muud äritulud	45 953	120	11
Muud ärikulud	-17	-15	
Ärikasum (kahjum)	31 772	33 740	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	90	282	
Intressikulud	-4 154	-5 508	
Muud finantstulud ja -kulud	-245	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 463	28 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 463	28 514	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	207 405	175 865	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-134 727	-63 901	
Väljamaksed töötajatele	-25 111	-21 009	
Muud rahavood äritegevusest	-23 724	-28 258	
Kokku rahavood äritegevusest	23 843	62 697	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-9 886	0	5
Antud laenude tagasimaksed	5 624	0	16
Laekunud intressid	1	282	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 261	282	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 000	0	16
Saadud laenude tagasimaksed	-25 142	-64 011	7
Makstud intressid	-4 132	-5 508	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-245	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 519	-69 519	
Kokku rahavood	-3 937	-6 540	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 565	13 105	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 937	-6 540	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 628	6 565	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	90 413	93 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	28 514	28 514
31.12.2012	2 556	256	118 927	121 739
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	27 463	27 463
31.12.2013	2 556	256	146 390	149 202

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Wermo Vara OÜ 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.

Wermo Vara OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (€). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoogude aruanne on esitatud otsemeetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 väärtusest. 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. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes turustuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Hooned ja ehitised 33 aastat;
- Rajatised 10-20 aastat;
- Masinad ja seadmed 5-20 aastat;
- Muu inventar 2-10 aastat.

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.

Rendid

Kasutusrent

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

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.

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 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.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaalteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaalteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

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 dividende 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.

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

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Wermo Vara OÜ seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) emaettevõtte ülejäänud tüdrettevõtted;

c)tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Wermo Vara OÜ ärilistele otsustele;

d)punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 187	11 187	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 652	11 652	0	0	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-465	-465	0	0	3
Nõuded seotud osapoolte vastu	166	166	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 354	2 354	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 707	13 707	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 071	15 071	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	15 115	15 115	0	0	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-44	-44	0	0	3
Muud nõuded	5 905	5 905	0	0	
Laenunõuded	5 624	5 624	0	0	
Intressinõuded	281	281	0	0	
Ettemaksed	41	41	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	41	41	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 017	21 017	0	0	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	11 652	15 115	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-465	-44	2
Kokku nõuded ostjate vastu	11 187	15 071	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-44	-44	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	44	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-465	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-465	-44	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 354	0	0	977
Üksikisiku tulumaks	0	604	0	385
Erisoodustuse tulumaks	0	1	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 087	0	785
Kohustuslik kogumispension	0	64	0	46
Töötuskindlustusmaksed	0	99	0	100
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 354	1 855	0	2 293

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	70 303	612 258	682 561
Akumuleeritud kulum	0	-81 268	-81 268
Jääkmaksumus	70 303	530 990	601 293
Ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-22 984	-22 984
31.12.2012			
Soetusmaksumus	70 303	612 258	682 561
Akumuleeritud kulum	0	-104 252	-104 252
Jääkmaksumus	70 303	508 006	578 309
Ostud ja parendused	0	17 081	17 081
Amortisatsioonikulu	0	-22 988	-22 988
31.12.2013			
Soetusmaksumus	70 303	629 339	699 642
Akumuleeritud kulum	0	-127 240	-127 240
Jääkmaksumus	70 303	502 099	572 402

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 209	89 481
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 441	5 899

Aruandeaastal teostati ehitustöid Põllu 2 büroohoones.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	53 633	91 128
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	89 419	50 352
1-5 aasta jooksul	22 580	138 934

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	572 402	578 309
Kokku	572 402	578 309

Kasutusrendi tingimustel üüritakse välja büroopindu aadressil Põllu 2, Võru linnas ja üüripinda Koidula 6 asuvas hoones.

Aruandeperioodil saadi üüritulu Põllu 2 hoonest summas 53 209 eurot (2012: 89 481 eurot) ja Koidula 6 hoonest summas 424 eurot (2012: 1 647 eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	1 150	1 150
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	1 150	1 150

Kasutusrendile on võetud Võru linnas aadressil Koidula 6 asuv elamu- ja majutushoone.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapooletl	6 000	6 000			5%	EUR	04.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	6 000	6 000					
Pikaajalised laenud							
Laen Danske Bank A/S Eesti filiaal	98 071	22 018	76 053	0	3,5% + 6 kuu Euribor	EUR	26.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	98 071	22 018	76 053	0			
Laenukohustused kokku	104 071	28 018	76 053	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Danske Bank A/S Eesti filiaal	123 213	66 493	56 720	0	2,2% + 6 kuu Euribor	EUR	26.10.2014
Pikaajalised laenud kokku	123 213	66 493	56 720	0			
Laenukohustused kokku	123 213	66 493	56 720	0			

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2013 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud:

1. Hüpoteek kinnistule Põllu 2 hüpoteegi summas 460 164 eurot AS Danske Bank Eesti filiaal kasuks.
2. Emaettevõtja Neveri OÜ käendus.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2012.a.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 010	24 010	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 592	3 592	0	0	
Maksuvõlad	1 855	1 855	0	0	4
Muud võlad	697	697	0	0	
Intressivõlad	23	23	0	0	
Muud viitvõlad	674	674	0	0	
Saadud ettemaksed	2 366	2 366	0	0	
Võlad emaeettevõtjale	302 944	302 944	0	0	16
Kokku võlad ja ettemaksed	335 464	335 464	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	44 292	44 292	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 115	3 115	0	0	
Maksuvõlad	2 293	2 293	0	0	4
Muud võlad	644	644	0	0	
Intressivõlad	0	0	0	0	
Muud viitvõlad	644	644	0	0	
Saadud ettemaksed	1 523	1 523	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 523	1 523	0	0	
Võlad emaeettevõtjale	309 072	309 072	0	0	16
Kokku võlad ja ettemaksed	360 939	360 939	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Wermo Vara OÜ osakapital on 2 556 eurot. Põhikirja kohaselt on osakapitali miinimumsuurus 2 556 eurot ja maksimumsuurus 10 224 eurot. Osakapitali suurendamine võib toimuda täiendavate sissemaksete tegemise või fondi emissiooni teel. Osa eest võib tasuda nii rahaliste kui ka mitterahaliste sissemaksetega.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 146 390 (31. detsember 2012: 118 927) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 115 648 eurot (31. detsembril 2012: 93 952 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 30 742 eurot (31. detsembril 2012: 24 975 eurot).

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 343	153 772
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 343	153 772
Kokku müügitulu	120 343	153 772
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürileandmisest	53 633	91 128
Majutusteenus	35 721	30 657
Kommunaalteenuste vahendus	30 989	31 987
Kokku müügitulu	120 343	153 772

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahhid, viivised ja hüvitised	40 179	120
Muud	5 774	0
Kokku muud äritulud	45 953	120

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 057	0	
Üür ja rent	1 150	1 150	
Mitmesugused bürookulud	78	90	
Tööjõukulud	5 864	4 418	15
Amortisatsioonikulu	22 988	22 984	5
Kommunaalteenused ja haldamiskulud	57 033	53 914	
Muud	510	528	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	88 680	83 084	

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Transpordikulud	1 536	1 536	
Mitmesugused bürookulud	1 393	1 008	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	421	0	3
Tööjõukulud	34 576	27 571	15
Reklaamikulud	451	285	
Kokku turustuskulud	38 377	30 400	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	1 090	293
Juhtimiskulud	6 360	6 360
Kokku üldhalduskulud	7 450	6 653

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	30 179	23 946	
Sotsiaalmaksud	10 261	8 043	
Kokku tööjõukulud	40 440	31 989	12,13
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Neveri
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	166	302 944	5 946	309 072
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 027	0	40 216

2013	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja	17 483	400	5 624	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 788	0	0	6 000
2012	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja	16 377	121	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 472	0	0	0

Nõue emettevõtja vastu koosneb nõudest osutatud teenuste eest 76 eurot ja intressinõudest 90 eurot (2012: nõue teenuste eest 41 eurot, laenu nõue 5 624 eurot ja intressinõue 281 eurot).

Kohustus emettevõtja ees koosneb võlgnevusest kaupade ja teenuste eest summas 7 544 eurot (2012: 13 672 eurot) ning võlgnevusest kinnisvarainvesteeringu Põllu 2 eest summas 295 400 eurot (2012: 295 400 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Wermo Vara OÜ (registrikood: 11440423) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 463
Kokku	146 390
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	146 390
Kokku	146 390

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	118 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 463
Kokku	146 390
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	146 390
Kokku	146 390

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53633	44.57%	Jah
Külaliskorter	55204	35721	29.68%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	30989	25.75%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Neveri	11672926	Räpina mnt 12	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
E-posti aadress	ain@estiko.ee