

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Võsa tee OÜ

registrikood: 11450686

tänava/talu nimi, Võsa tee 7A
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11912

telefon: +372 5042417

e-posti aadress: kipiteam@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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Võsa tee OÜ põhikiri on kinnitatud 27. novembril 2007.aastal. Võsa tee OÜ põhitegevus on enda kinnisvaraga seotud tegevused. Firma alustas tegevust 2007.aasta novembris ja 2008. aastast põhiline tegevus on seotud kinnisvara soetamisega seotud tegevused. Märtsis 2012. aastal valmis KIPI puhkemaja Kose vallas, Harjumaal. Puhkemaja pakub majutusteenust.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal moodustas OÜ Võsa Tee müügitulu 8 656 eurot, tõusis aastaga 100,0 %. OÜ Võsa Tee müügitulust andis majutusteenus 100,0%.

OÜ Võsa Tee ärikahjumiks kujunes 24 378 eurot, mis on 154,3% vähem kui eelmisel aastal. Ettevõtte 2012. aasta põhivarade kulumoodustas 23 186 eurot ehk 100 % enam, kui eelmisel aastal.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
• Müügitulu (eurot)	8 656	0
• Tulu kasv	100,0 %	-100,0 %
• Müügikäibe ärirentaablus %	-281,6 %	-
• Puhaskasum (eurot)	-24 378	44 937
• Kasumi kasv	-154,2 %	-29,6 %
• Puhasrentaablus	-281,6 %	-
• Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,0	6,8
• ROA	-250,7 %	-
• ROE	-13,3 %	21,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100
- Müügikäibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Investeeringud

Aruandeperioodil lõpetati lõpetamata ehitis KIPI puhkemaja ning võeti ehitisena arvele maksumusega 197 062 eurot. Kinnisvarainvesteeringuna võeti arvele kinnistu Võsa tee 7A.

Personal

OÜ Võsa Tee keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat. 2012. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 6 513 eurot, tõusis aastaga 100,0%.

Osaühingu juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmetele maksti 2012. aastal töötasu 2 700 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Võsa Tee põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on turupositsiooni säilitamine ja suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 247	36	
Nõuded ja ettemaksed	5 478	3 999	3
Kokku käibevara	9 725	4 035	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	398 809	415 426	5
Materiaalne põhivara	190 494	180 049	6
Kokku põhivara	589 303	595 475	
Kokku varad	599 028	599 510	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	67	594	7
Võlad ja ettemaksed	9 964	0	
Kokku lühiajalised kohustused	10 031	594	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	406 049	391 590	7
Kokku pikaajalised kohustused	406 049	391 590	
Kokku kohustused	416 080	392 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 514	159 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 378	44 937	
Kokku omakapital	182 948	207 326	
Kokku kohustused ja omakapital	599 028	599 510	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	8 656	0	9
Muud äritulud	5 097	50 789	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 845	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 907	-5 428	11
Tööjõukulud	-5 586	0	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23 186	0	
Muud ärikulud	-607	-425	13
Ärikasum (kahjum)	-24 378	44 936	
Finantstulud ja -kulud	0	1	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 378	44 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 378	44 937	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-24 378	44 936
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 186	0
Kokku korrigeerimised	23 186	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 479	-3 614
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 350	0
Kokku rahavood äritegevusest	6 679	41 322
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-17 014	-131 766
Laekunud intressid	1	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 013	-131 765
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	27 835	314 453
Saadud laenude tagasimaksed	-13 290	-243 732
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 545	70 721
Kokku rahavood	4 211	-19 722
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36	19 758
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 211	-19 722
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 247	36

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	159 577	162 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)			44 937	44 937
31.12.2011	2 556	256	204 514	207 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-24 378	-24 378
31.12.2012	2 556	256	180 136	182 948

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Osaühingu Võsa Tee 2012.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti

Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Võsa Tee kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid. Rahavoogude aruandes kajastatakse

rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

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

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumise meetodist. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, ei liigitata laenukasutuse kulutusi objekti soetusmaksumusse.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, 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 Vara väärtuse vähenemine.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse vähenemisele. Kui on kahtlusi, et varaobjekti väärtus on langenud alla tema bilansilise jääkväärtuse hinnatakse varaobjekt alla. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkväärtuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse

vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	25

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Seotud osapooled on: ematettevõtte (ning ematettevõtte omanikud); osatühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Näiteks materiaalse põhivara objekti soetamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna objekti kasuliku eluea jooksul (amortisatsioonikuluna). Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	4 247	36
Kokku raha	4 247	36

Lisa 3 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	1 821	1 821			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	272	272			4
Ettemaksed	3 385	3 385			
Muud makstud ettemaksed	3 385	3 385			
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 478	5 478			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1			4
Muud nõuded	383	383			
Laenunõuded	383	383			
Ettemaksed	3 615	3 615			
Muud makstud ettemaksed	3 615	3 615			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 999	3 999			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		625	1
Üksikisiku tulumaks		151	
Sotsiaalmaks		389	
Kohustuslik kogumispension		12	
Töötuskindlustusmaksed		43	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	136		
Ettemaksukonto jääk	136		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	272	1 220	1

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	415 426	415 426
31.12.2011		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	415 426	415 426
Amortisatsioonikulu	-16 617	-16 617
31.12.2012		
Soetusmaksumus	415 426	415 426
Akumuleeritud kulum	-16 617	-16 617
Jääkmaksumus	398 809	398 809

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
	Lõpetamata projektid		
31.12.2010			
Soetusmaksumus	48 283	48 283	48 283
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	48 283	48 283	48 283
Ostud ja parendused	131 766	131 766	131 766
31.12.2011			
Soetusmaksumus	180 049	180 049	180 049
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	180 049	180 049	180 049
Ostud ja parendused	17 014	17 014	17 014
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	17 014	17 014	17 014
Amortisatsioonikulu	-6 569	-6 569	-6 569
31.12.2012			
Soetusmaksumus	197 062	197 062	197 062
Akumuleeritud kulum	-6 568	-6 568	-6 568
Jääkmaksumus	190 494	190 494	190 494

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	67	67		
Lühiajalised laenud kokku	67	67		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	406 049		406 049	
Pikaajalised laenud kokku	406 049		406 049	
Laenukohustused kokku	406 116	67	406 049	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	594	594		
Lühiajalised laenud kokku	594	594		
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	391 590		391 590	
Pikaajalised laenud kokku	391 590		391 590	
Laenukohustused kokku	392 184	594	391 590	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 656	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 656	0
Kokku müügitulu	8 656	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Puhkemaja renditulu	8 656	0
Kokku müügitulu	8 656	0

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Toetus	5 097	50 789
Kokku muud äritulud	5 097	50 789

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	637	387
Uurimis- ja arengukulud	4 638	0
Taotluse koostamine	0	3 196
Ostetud teenused	357	0
Muud	275	1 845
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 907	5 428

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	4 261	0
Sotsiaalmaksud	1 325	0
Kokku tööjõukulud	5 586	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	511	16
Maamaks	0	409
Muud	96	0
Kokku muud ärikulud	607	425

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	0	1
Intressitulu hoiustelt	0	1
Kokku finantstulud ja -kulud	0	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

2012	Saadud laenude tagasimaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100		
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused			
	2012	2011	
Arvestatud tasu	2 700	0	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

Võsa tee OÜ (registrikood: 11450686) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAJA KALJU	Juhatuse liige	27.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 378
Kokku	180 136
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 378
Kokku	180 136
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puhkemaja	55202	8656	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raja Kalju	45501120359	Ravila mnt. 8, Kose alevik, Kose vald, Harju maakond, Eesti	19600 EEK
Karita Kalju	48011250228	Karukella tee 4-6, Eesti	20400 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5042417
E-posti aadress	kipiteam@hotmail.ee