

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 11463298

tänavanimi, maja ja korteri number: Metsa 49-6

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthumber: 90505

telefon: +372 4731448, +372 56241810

e-posti aadress: haapsalu@uusmaa.ee

veebilehe aadress: www.uusmaa.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 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Üldinfo

Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ on ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara ostu, müügi ja üürileandmise vahendamisega tasu eest või lepingu alusel.

Äritegevuse ülevaade

2013. aastal oli OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo müügitulu 21 120 eurot (2012.aastal 18 309 eurot).

Põhiline tegevus oli vahendusteenuse pakkumine klientidele, samuti ka kinnisvara hindamisteenused.

2014.aastal on plaan suurendada ettevõtte käivet vahendustegevuse osas. Kuna Läänemaa kinnisvaraturg on väike võrreldes konkurentide arvuga, siis plaani laieneda ei ole. On vaid soov veel rohkem kanda kinnitada ja kliendibaasi suurendada.

2013.aastal juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttel palgalisi töötajaid ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 570	1 971	2
Nõuded ja ettemaksed	703	1 223	3
Kokku käibevara	6 273	3 194	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	0	1 385	5
Kokku põhivara	0	1 385	
Kokku varad	6 273	4 579	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 666	4 987	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 666	4 987	
Kokku kohustused	2 666	4 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 928	-1 701	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 015	-1 227	
Kokku omakapital	3 607	-408	
Kokku kohustused ja omakapital	6 273	4 579	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	21 120	18 309	7
Muud äritulud	-484	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 247	-5 622	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 162	-13 183	9
Tööjõukulud	-35	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-85	-491	
Muud ärikulud	-92	-127	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 015	-1 114	
Intressikulud	0	-114	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 015	-1 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 015	-1 227	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 015	-1 114	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	85	491	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	484	0	8
Kokku korrigeerimised	569	491	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	520	-548	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 005	986	
Laekunud intressid	0	1	
Makstud intressid	0	-114	
Kokku rahavood äritegevusest	3 099	-298	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 700	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	500	-1 700	
Kokku rahavood	3 599	-1 998	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 971	3 969	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 599	-1 998	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 570	1 971	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 520	-1 701	819
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 227	-1 227
31.12.2012	2 520	-2 928	-408
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 015	4 015
31.12.2013	2 520	1 087	3 607

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo 2013. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

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).

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad summad kantakse kulusse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse väheväärtusliku varana ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kulusse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 ostetud põhivaraga.

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 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 materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad, seadmed, inventar 20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad, seadmed	5 aastat
Inventar	5 aastat

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 kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

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 lähtutakse valmidusastme meetodist. Intrassitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

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 tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapooled on:
Omanikud ja juhatuse liikmed, nende lähisugulased ning nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kassa	1 855	1 541
Arvelduskontod	3 715	430
Kokku raha	5 570	1 971

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	494	494	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	209	209	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	703	703	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	754	754	
Ostjatelt laekumata arved	754	754	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	469	469	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 223	1 223	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	16	0	0
Käibemaks	0	102	0	-170
Ettemaksukonto jääk	209		469	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	209	118	469	-170

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011				
Soetusmaksumus			755	755
Akumuleeritud kulum			-579	-579
Jääkmaksumus			176	176
Ostud ja parendused	1 700	1 700		1 700
Amortisatsioonikulu	-340	-340	-151	-491
31.12.2012				
Soetusmaksumus	1 700	1 700	755	2 455
Akumuleeritud kulum	-340	-340	-730	-1 070
Jääkmaksumus	1 360	1 360	25	1 385
Amortisatsioonikulu	340	340	730	1 070
Müügid	-1 700	-1 700	-755	-2 455
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	500	
Transpordivahendid	500	
Muu materiaalne põhivara	317	
Kokku	817	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 548	2 548			
Maksuvõlad	118	118			4
Kokku võlad ja ettemaksed	2 666	2 666			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 157	5 157			
Maksuvõlad	-170	-170			4
Kokku võlad ja ettemaksed	4 987	4 987			

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 120	18 309
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 120	18 309
Kokku müügitulu	21 120	18 309
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311 Kinnisvarabüroode tegevus	21 120	18 309
Kokku müügitulu	21 120	18 309

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	-484	0
Kokku muud äritulud	-484	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	152	1 708
Kütus	152	1 708
Mitmesugused bürookulud	3 713	4 773
Koolituskulud	179	81
Raamatupidamisteenused	540	812
Reklaamikulud	677	2 434
Muud	1 901	3 375
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 162	13 183

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	32	0
Sotsiaalmaksud	3	0
Kokku tööjõukulud	35	0

Palgakulude real on kajastatud erisoodustuste kulud ja sellega seotud tulumaksukulu.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2014

Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 11463298) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARGO VEIDE	Juhatuse liige	26.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 015
Kokku	1 087
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 087
Kokku	1 087

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 015
Kokku	1 087
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 087
Kokku	1 087

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	21120	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
St Elmar Invest OÜ	11327767	Lastekodu 3-15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	504 EUR
Argo Veide	38610184711		1323 EUR
Elari Tamm	37908124723		693 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4731448
Mobiiltelefon	+372 56241810
E-posti aadress	haapsalu@uusmaa.ee
Veebilehe aadress	www.uusmaa.ee