

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Aliverto Invest

registrikood: 11465021

tänavatalu nimi: Kalda

maja ja korteri number: 7B

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11625

telefon: +372 6502344

faks: +372 6502307

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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Aliverto Invest põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine ja haldamine. Aruandeaasta lõpul kuulus ettevõttele 13 korteriomandit Tallinnas aadressil Komeedi 10.

2013. aastal jätkus ettevõttele kuuluvate korterite üürileandmine nagu 2012. aastal. Investeeringuid ei tehtud.

Ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud ja nende ennetähtaegsel vabastamisel ei ole kompensatsioone kokku lepitud.

2014. aastal korterite üürileandmist jätkatakse. Tegevuse laiendamist ja investeeringuid ei ole plaanitud

<u>Peamised finantssuhtarvud:</u>	<u>2013.a</u>	<u>2012.a</u>
Müügitulu (€)	27426	24282
Müügitulu kasv (%)	13,0	7,0
Puhaskasum (€)	-28039	-39998
Puhasrentaablus (%)	-102,2	-164,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda)	0,48	0,43
Varade rentaablus (%)	-1,9	-2,6
Omakapitali rentaablus (%)	-5,0	-6,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2013 – müügitulu 2012) / müügitulu 2012 * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = käibevara / lühiajalised kohustused

Varade rentaablus (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Omakapitali rentaablus (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	1 276	1 066	2,9
Kokku käibevara	1 276	1 066	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 467 203	1 517 236	3
Kokku põhivara	1 467 203	1 517 236	
Kokku varad	1 468 479	1 518 302	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 680	2 464	4
Kokku lühiajalised kohustused	2 680	2 464	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	905 000	927 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	905 000	927 000	
Kokku kohustused	907 680	929 464	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	769 496	769 496	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-180 658	-140 660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 039	-39 998	
Kokku omakapital	560 799	588 838	
Kokku kohustused ja omakapital	1 468 479	1 518 302	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	27 426	24 282	7
Muud äritulud	315	1 112	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 747	-15 359	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-50 033	-50 033	3
Kokku ärikasum (-kahjum)	-28 039	-39 998	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 039	-39 998	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 039	-39 998	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-28 039	-39 998	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	50 033	50 033	3
Kokku korrigeerimised	50 033	50 033	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-210	2 608	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	216	357	4
Kokku rahavood äritegevusest	22 000	13 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-22 000	-13 000	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 000	-13 000	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	769 496	-140 660	628 836
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-39 998	-39 998
31.12.2012	769 496	-180 658	588 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-28 039	-28 039
31.12.2013	769 496	-208 697	560 799

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivast Raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditest. Majandustehingud kirjendatakse nende tekkimise momendil nende tegelikus väärtuses. Kõik arvud aruannetes ja lisades on eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pankades, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite, rahaturufondide osakuid.

Danske Bank a/s Eesti filiaalis olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaettevõtja Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto. Rabatti OÜ kontsernikonto koosseisu kuuluvad kõigi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate pangakontod Danske Bank a/s Eesti filiaalis. Kontsernikonto haldaja on Rabatti OÜ, kelle poolt kehtestatud limitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada oma raha ja kontsernikonto arvelduskrediiti. Kontsernikonto osapoolte bilanssides kajastatakse raha Danske Bank a/s Eesti filiaali arvelduskontol nõudena emaettevõtja vastu, kontsernikonto krediidi kasutamist kohustusena emaettevõtja ees.

Nõuded ja ettemaksed

Nii lühi- kui ka pikaajalisi nõudeid on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvates summates. Iga nõuet on vaadeldud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni võlgniku maksevõime kohta. Laekumiste tõenäosuse hindamine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Kasumiaruandes on ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulud kajastatud real "Mitmesugused tegevuskulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi. Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil. Ehitiste puhul on amortisatsiooninorm 3 protsenti. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Nii lühi- kui ka pikaajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Laenukohustusi teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees kajastatakse lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete tagastustähtaegade järgi.

Tulud

Müügi- ja intressitulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, olenemata tasumisajast. Kaubamüügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Tulu teenuse müügist kajastatakse müügituluna teenuse osutamise järel. Kasumiaruandes kajastatakse müügitulu all kõik põhitegevusest saadud kaupade ja teenuste müügitulud. Kommunaalteenuste müügi puhul on saadud tulud ja otsesed kulud kasumiaruandes saldeeritud, kuna elektri, soojuse jms tootmine ei ole ettevõtte põhitegevuseks. Saadud tulude-kulude saldo on kasumiaruandes kajastatud kas müügitulu või muude tegevuskulude all.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summal. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna perioodil, mil dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi tõttu ei eksisteeri edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse emaettevõtjat ja emaettevõtja omanikku, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid, tegevjuhtkonda, juhatuse liikmeid ja nende lähikondseid ning nendega seotud ettevõtjaid.

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	222	222			
Ostjatelt laekumata arved	222	222			
Nõuded emaettevõtja vastu (kontsernikonto)	1 054	1 054			9
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 276	1 276			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	252	252			
Ostjatelt laekumata arved	252	252			
Nõuded emaettevõtja vastu (kontsernikonto)	814	814			9
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 066	1 066			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	75 320	1 667 758	1 743 078
Akumuleeritud kulum	0	-175 809	-175 809
Jääkmaksumus	75 320	1 491 949	1 567 269
Amortisatsioonikulu	0	-50 033	-50 033
31.12.2012			
Soetusmaksumus	75 320	1 667 758	1 743 078
Akumuleeritud kulum	0	-225 842	-225 842
Jääkmaksumus	75 320	1 441 916	1 517 236
Amortisatsioonikulu	0	-50 033	-50 033
31.12.2013			
Soetusmaksumus	75 320	1 667 758	1 743 078
Akumuleeritud kulum	0	-275 875	-275 875
Jääkmaksumus	75 320	1 391 883	1 467 203

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 053	26 733
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 615	-17 219

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	221	221		
Saadud ettemaksed	2 459	2 459		
Muud saadud ettemaksed	2 459	2 459		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 680	2 680		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	196	196		
Saadud ettemaksed	2 268	2 268		
Muud saadud ettemaksed	2 268	2 268		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 464	2 464		

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	905 000		905 000		9
Pikaajalised laenud kokku	905 000		905 000		
Laenukohustused kokku	905 000		905 000		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Emaettevõtja	927 000		927 000		9
Pikaajalised laenud kokku	927 000		927 000		
Laenukohustused kokku	927 000		927 000		

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	769 496	769 496
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 426	24 282
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 426	24 282
Kokku müügitulu	27 426	24 282
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Enda kinnisvara üürileandmine	27 426	24 282
Kokku müügitulu	27 426	24 282

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Aliverto Invest 2012. ja 2013. aastal töötajaid ei olnud ja töötasusid ei arvestatud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Rabatti OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 054	905 000	814	927 000

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	22 000

2012	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	13 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2012. ja 2013. aastal tasusid ning muid soodustusi ei arvestatud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole aruandeaastal tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2014

Osaühing Aliverto Invest (registrikood: 11465021) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART OSTRAT	Juhatuse liige	30.01.2014
RUDOLF KULDKEPP	Juhatuse liige	31.01.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-180 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 039
Kokku	-208 697
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-208 697
Kokku	-208 697

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	27426	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835	Kalda 7B, Tallinn, Harju maakond, Eesti	769496 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6502344
Faks	+372 6502307
E-posti aadress	mart.ostrat@rabatti.ee