

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2012

aruandeaasta lõpp: 30.06.2013

ärinimi: Betooni Kinnisvara OÜ

registrikood: 11532958

tänavatalu nimi, Betooni 18
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6059940

faks: +372 6059955

e-posti aadress: vellerand@universal.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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Betooni Kinnisvara Osahing moodustati jagunemise teel Universal Industries Osahingust, mille käigus anti osa Universal Industries Osahingu varast üle eraldumise teel asutatud osahingule.

Äriregistrisse kanti Betooni Kinnisvara Osahing 5. septembril 2008.

Betooni Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja rentimine.

Perioodil 01.07.2012.a. kuni 30.06.2013.a. oli renditulu 19 626 eurot. 01.07.2011.a. kuni 30.06.2012.a. oli renditulu 12 048 eurot.

01.07.2013.a. kuni 30.06.2014.a. on käibe plaan rendisummadest 30 000 eurot.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele töötasu ei makstud. Töötajaid ettevõttel 01.07.2012.a. kuni 30.06.2013.a. aastal ei olnud.

Peamised finantssuhtarvud

	2012/2013	2011/2012
Müügitulu	19 626	12 048
Tulu kasv/vähenemine (-)	62,9%	0%
Puhaskasum/kahjum (-)	-1 242	-3 308
Kahjumi suurenemine (+)/ kahjumi vähenemine (-)	-137,5%	1 605%
Puhasrentaablus	-6,3%	-27,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,13	2 158
ROA	-0,5%	-0,01%
ROE	-0,6%	-0,01%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2012/2013 – müügitulu 2011/2012) / müügitulu 2011/2012 * 100.

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012/2013 – puhaskasum 2011/2012) / puhaskasum 2011/2012 * 100.

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100.

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused.

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100.

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	784	784	
Nõuded ja ettemaksed	20 650	1 374	2
Kokku käibevara	21 434	2 158	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	217 495	219 053	5
Kokku põhivara	217 495	219 053	
Kokku varad	238 929	221 211	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	18 960	0	4
Kokku lühiajalised kohustused	18 960	0	
Kokku kohustused	18 960	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	7
Ülekurss	221 949	221 949	
Kohustuslik reservkapital	68	68	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 366	-58	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 242	-3 308	
Kokku omakapital	219 969	221 211	
Kokku kohustused ja omakapital	238 929	221 211	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	19 626	12 048	8
Mitmesugused tegevuskulud	-17 247	-13 798	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 558	-1 558	5
Muud ärikulud	-2 063	0	
Ärikasum (kahjum)	-1 242	-3 308	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 242	-3 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 242	-3 308	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 242	-3 308	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 558	1 558	5
Kokku korrigeerimised	1 558	1 558	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 276	1 820	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	18 960	0	
Kokku rahavood äritegevusest	0	70	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	4	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	4	
Kokku rahavood	0	74	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	784	710	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	74	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	784	784	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2011	2 556	221 949	68	-58	224 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-3 308	-3 308
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	4	0	0	0	4
30.06.2012	2 560	221 949	68	-3 366	221 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 242	-1 242
30.06.2013	2 560	221 949	68	-4 608	219 969

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Betooni Kinnisvara OÜ 2012/2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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. Betooni Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Majandusaasta algas 01. juuli 2012 ja lõppes 30. juuni 2013. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Betooni Kinnisvara OÜ 2012/2013.a. raamatupidamise aastaaruande audiitorkontroll ei ole kohustuslik Raamatupidamise seaduse § 14 lg 3 järgi ja vastavalt Audiitortegevuse seaduse §-le 91.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 kajastatakse ülhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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.

Vastavalt RTJ 6 p 15 kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglasest väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Vastavalt RTJ 6 p 16 kajastatakse kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Lisas 5 toodud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, seega on see aastaaruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeest.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Maad ei amortiseerita.

Põhivarale tehtavad parendustööd, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitatav kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara

objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav 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.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitatakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendib välja Tallinnas asuvat kinnistut, mille renditulu kajastatakse rendiperioodi müügituluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 6.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapoolteks Betooni Kinnisvara OÜ-s on:

a) tegevjuhtkond ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;

b) punktis (a) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Betooni Kinnisvara OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Rahavood investeerimisest ja rahavood finantseerimisest on esitatud otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 30.06.2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 650	20 650			
Ostjatelt laekumata arved	20 650	20 650			3
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 650	20 650			

	30.06.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 024	1 024			
Ostjatelt laekumata arved	1 024	1 024			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	350	350			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 374	1 374			

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Ostjatelt laekumata arved	20 650	1 024
Kokku nõuded ostjate vastu	20 650	1 024

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2013		30.06.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maamaks	0	17 110	0	0
Intress	0	1 850	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		350	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	18 960	350	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
30.06.2011			
Soetusmaksumus	193 349	31 157	224 506
Akumuleeritud kulum	0	-3 895	-3 895
Jääkmaksumus	193 349	27 262	220 611
Amortisatsioonikulu	0	-1 558	-1 558
30.06.2012			
Soetusmaksumus	193 349	31 157	224 506
Akumuleeritud kulum	0	-5 453	-5 453
Jääkmaksumus	193 349	25 704	219 053
Amortisatsioonikulu	0	-1 558	-1 558
30.06.2013			
Soetusmaksumus	193 349	31 157	224 506
Akumuleeritud kulum	0	-7 011	-7 011
Jääkmaksumus	193 349	24 146	217 495

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 626	12 048
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 247	13 798

Betooni Kinnisvara OÜ rendib kinnistut Betooni 18 Tallinnas Universal Industries OÜ-le.

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega hinnata, seega on see aastaaruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

30.06.2013 seisuga Betooni Kinnisvara OÜ-l jaotamata kasumit ei olnud, seega tingimuslikke kohustusi arvatud ei ole.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2013	30.06.2012
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	2	2
Põhikirja kohaselt oli seisuga 30.06.13 Betooni Kinnisvara OÜ miinimumkapital 2 560 eurot ja lubatav maksimumkapital 10 240 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 626	12 048
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 626	12 048
Kokku müügitulu	19 626	12 048
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus-enda kinnisvara üürile andmine	19 626	12 048
Kokku müügitulu	19 626	12 048

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 30.06.2013	01.07.2011 - 30.06.2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	17 247	13 797
Pangateenus	0	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 247	13 798

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Betooni Kinnisvara OÜ-I aruandeperioodil 01.07.2012 kuni 30.06.2013 töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2013		30.06.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 650	0	1 024	0

01.07.2012 - 30.06.2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 626
01.07.2011 - 30.06.2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	12 048

Seotud osapoolteks Betooni Kinnisvara OÜ-s on:

- a) Betooni Kinnisvara OÜ emajäse Vellerand OÜ, kellele kuulub seisuga 30.06.2013 90% ettevõtte osadest;
- b) Betooni kinnisvara OÜ osanik Leonid Zelikman, kellele kuulub seisuga 30.06.2013 10% ettevõtte osadest;
- c) ettevõtte juhatuse liikmed;
- d) eelpool loetletud isikute lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted.

Betooni Kinnisvara OÜ sai 2012/2013.a. tulu kinnisvara rendilt omanikuga seotud ettevõttelt Universal Industries OÜ 19 626 eurot (2011/2012 oli üüritul 12 048 eurot omanikuga seotud ettevõttelt Universal Industries OÜ).

Betooni Kinnisvara OÜ-l oli seisuga 30.06.2013 nõue omanikuga seotud ettevõtte Universal Industries OÜ vastu 20 650 eurot (seisuga 30.06.12 oli nõue 1 024 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2014

Betooni Kinnisvara OÜ (registrikood: 11532958) 01.07.2012 - 30.06.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI VELLERAND	Juhatuse liige	31.03.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 242
Kokku	-4 608
Katmine	
Kokku	-4 608

Aruandeaasta kahjumiga suurendatakse eelmiste perioodide kahjumit. Ettevõtte omakapital vastab äriseadustiku nõuetele omakapitali osas.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	30.06.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 242
Kokku	-4 608
Katmine	
Kokku	-4 608

Aruandeaasta kahjumiga suurendatakse eelmiste perioodide kahjumit.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19626	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Vellerand	10405666	Rõõmu 4, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2304 EUR
Leonid Zelikman	34704100308		256 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6059940
Faks	+372 6059955
E-posti aadress	vellerand@universal.ee
E-posti aadress	janika@universal.ee