

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2011

aruandeaasta lõpp: 30.06.2012

ärinimi: Betooni Kinnisvara OÜ

registrikood: 11532958

tänava/talu nimi, Betooni 18

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 6059940

faks: +372 6059955

e-posti aadress: vellerand@universal.ee, janika@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	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Betooni Kinnisvara Osäühing moodustati jagunemise teel Universal Industries Osäühingust, mille käigus anti osa Universal Industries Osäühingu varast üle eraldumise teel asutatud osäühingule.

Äriregistrisse kanti Betooni Kinnisvara Osäühing 5. septembril 2008.

Betooni Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine ja rentimine.

Perioodil 01.07.2011.a. kuni 30.06.2012.a. oli renditulu 12 048 eurot. 01.07.2010.a. kuni 30.06.2011.a. oli renditulu 12 044 eurot.

01.07.2012.a. kuni 30.06.2013.a. käibe plaan rendisummadest on 12 048 eurot.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele töötasu ei makstud. Töötajaid ettevõttel 01.07.2011.a. kuni 30.06.2012.a. aastal ei olnud.

Peamised finantssuhtarvud

	2011/2012	2010/2011
Müügitulu	12 048	12 044
Tulu kasv/vähene mine (-)	0%	0%
Puhaskasum/kahjum (-)	-3 308	-194
Kasumi kasv/vähene mine (-)	-1 605%	-242%
Puhasrentaabilus	-27,5%	-1,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2 158	3 904
ROA	--0,01%	-0,09%
ROE	-0,01%	0,09%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2011/2012 – müügitulu 2010/2011)/ müügitulu 2010/2011 * 100.

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011/2012 – puhaskasum 2010/2011)/ puhaskasum 2010/2011 * 100.

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100.

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	784	710	
Nõuded ja ettemaksed	1 374	3 194	2
Kokku käibevara	2 158	3 904	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	219 053	220 611	5
Kokku põhivara	219 053	220 611	
Kokku varad	221 211	224 515	
Kohustused ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 556	7
Ülekurss	221 949	221 949	
Kohustuslik reservkapital	68	68	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-58	136	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 308	-194	
Kokku omakapital	221 211	224 515	
Kokku kohustused ja omakapital	221 211	224 515	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Müügitulu	12 048	12 044	8
Mitmesugused tegevuskulud	-13 798	-10 680	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 558	-1 558	5
Ärikasum (kahjum)	-3 308	-194	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 308	-194	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 308	-194	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 308	-194	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 558	1 558	5
Kokku korrigeerimised	1 558	1 558	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 820	4 520	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-5 174	
Kokku rahavood äritegevusest	70	710	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	4	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4	0	
Kokku rahavood	74	710	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	710	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	74	710	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	784	710	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.06.2010	2 556	221 949	68	136	224 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-194	-194
30.06.2011	2 556	221 949	68	-58	224 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-3 308	-3 308
Muutused muudest omanike sissemaksetest	4				4
30.06.2012	2 560	221 949	68	-3 366	221 211

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Betooni Kinnisvara OÜ 2011/2012. 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 2011 ja lõppes 30. juuni 2012. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes. Betooni Kinnisvara OÜ 2011/2012.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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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 tööeast. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	20

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 müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetava 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 kaasnedda 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 ärilistele 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 ärilistele 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 müüdnud 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 30.06.2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud 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			3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	350	350			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 374	1 374			
	30.06.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 194	3 194			
Ostjatelt laekumata arved	3 194	3 194			3
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 194	3 194			

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Ostjatelt laekumata arved	1 024	3 194
Kokku nõuded ostjate vastu	1 024	3 194

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	350	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	350	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
30.06.2010			
Soetusmaksumus	193 349	31 157	224 506
Akumuleeritud kulum	0	-2 337	-2 337
Jääkmaksumus	193 349	28 820	222 169
Amortisatsioonikulu	0	-1 558	-1 558
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

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 048	12 044
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 798	10 679

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

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

30.06.2012 seisuga Betooni Kinnisvara OÜ-l jaotamata kasumit ei olnud, seega tingimuslikke kohustusi arvutatud ei ole.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2012	30.06.2011
Osakapital	2 560	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Betooni Kinnisvara OÜ põhikirja muudatus äriregistrile esitatud kandeavalduse alusel seoses eurodele üleminekuga registreeriti äriregistris 18.01.2012 ja Betooni Kinnisvara OÜ osakapitali uueks suuruseks sai 2 560 eurot. Põhikirja kohaselt oli seisuga 30.06.12 Betooni Kinnisvara OÜ miinimumkapital 2 560 eurot ja lubatav maksimumkapital 10 240 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 048	12 044
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 048	12 044
Kokku müügitulu	12 048	12 044
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus-enda kinnisvara üürile andmine	12 048	12 044
Kokku müügitulu	12 048	12 044

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2011 - 30.06.2012	01.07.2010 - 30.06.2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 797	10 349
Pangateenus	1	0
Muud	0	331
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 798	10 680

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Betooni Kinnisvara OÜ-l aruandeperioodil 01.07.2011 kuni 30.06.2012 töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2012	30.06.2011
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 024	3 194

01.07.2010 - 30.06.2011	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 048	12 044

Seotud osapoolteks Betooni Kinnisvara OÜ-s on:

- a) Betooni Kinnisvara OÜ emaettevõtte Vellerand OÜ, kellele kuulub seisuga 30.06.2012 90% ettevõtte osadest;
- b) Betooni kinnisvara OÜ osanik Leonid Zelikman, kellele kuulub seisuga 30.06.2012 10% ettevõtte osadest;
- c) ettevõtte juhatuse liikmed;
- d) eelpool loetletud isikute lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted.

Betooni Kinnisvara OÜ sai 2011/2012.a. tulu kinnisvara üürilt omanikuga seotud ettevõttele Universal Industries OÜ 12 048 eurot (2010/2011 oli üüritul 12044 eurot omanikuga seotud ettevõttelt Universal Industries OÜ).

Betooni Kinnisvara OÜ-l oli seisuga 30.06.2012 nõue omanikuga seotud ettevõtte Universal Industries OÜ vastu 1 024 eurot (seisuga 30.06.11 oli nõue 3 194 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Betooni Kinnisvara OÜ (registrikood: 11532958) 01.07.2011 - 30.06.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI VELLERAND	Juhatuse liige	13.03.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-58
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 308
Kokku	-3 366
Katmine	
Kokku	-3 366

Aruandeaasta kahjumiga suurendatakse eelmiste perioodide kahjumit.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	30.06.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-58
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 308
Kokku	-3 366
Katmine	
Kokku	-3 366

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	12048	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	janika@universal.ee
E-posti aadress	vellerand@universal.ee