

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Ilmatsalu Kontorid OÜ

registrikood: 12107559

tänavatalu nimi, Ilmatsalu 3B
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon: +372 5016159

e-posti aadress: rain@veerikukvartal.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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Eesti majanduskasv on olnud viimase kümne aasta jooksul Euroopa kiiremate seas. Kuulumine euroalasse ja euroala keskmisest kiirem majanduskasv hoiavad Eesti majanduskeskkonda investoritele atraktiivseks. Kriisieelsest kiiret kasvu edaspidi oodata ei ole.

Ilmatsalu Kontorid OÜ on asutatud 2011. aastal. 2012. aasta suvel vahetas ettevõtte omanikku. Ettevõtte põhitegevusalaks on äripindade üürimine Tartus Veeriku linnajaos.

2012. aastal Ilmatsalu Kontorid OÜ ostis üürimise eesmärgil juurde kinnisvara 3,9 miljoni euro eest. Kinnisvarasse investeerimiseks võeti laenu. Soetatud äripinnad olid ostmise hetkel enamuses kaetud üürilepingutega. Äripindadel üürnike liikuvus on küllaltki väike. Vahetuvad üürnikud eelkõige väikestel büroo- või laopindadel.

2012. aastal müügitulu kasvas 25 tuhandelt eurolt 183 tuhande euron. Müügitulu kasv toimus peamiselt 2012. aasta teisel poolaastal soetatud uute äripindade üürimisest. Kinnisvara hooldamine toimub peamiselt teenuste ostmisega teistelt ettevõtetelt. 2012. aastal saadi majandustegevusest kahjumit 2,67 miljonit eurot, mis on peamiselt tingitud vara allhindlusest. Juhatus hinnangul bilansipäeva seisuga vara väärtus oli langenud võrreldes vara soetamise hetkega. 2013. aastal loodetakse vara väärtuse kasvule ning siis peaks ettevõtte finantsnäitajad paranema.

2013. aastal suuremaid investeeringuid esialgu plaanitud ei ole. Uute investeeringute tegemisel tuleb kindlasti arvestada Eesti majanduskeskkonnaga ning laenuintresside tõusu võimalusega.

Bilansipäeva seisuga osaühingu omakapital ei ole vastavuses äriseadustiku nõuetele. Juhatus viib omakapitali vastavusse äriseadustiku nõuetele hiljemalt 31.12.2013. a.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	13 641	1 119	2
Nõuded ja ettemaksed	87 933	23 546	3
Kokku käibevara	101 574	24 665	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 358 942	193 333	4
Materiaalne põhivara	33 404	0	5
Kokku põhivara	1 392 346	193 333	
Kokku varad	1 493 920	217 998	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	335 585	0	6
Võlad ja ettemaksed	27 133	333	7
Kokku lühiajalised kohustused	362 718	333	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 591 238	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 591 238	0	
Kokku kohustused	3 953 956	333	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	197 500	197 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 665	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 677 701	17 665	
Kokku omakapital	-2 460 036	217 665	
Kokku kohustused ja omakapital	1 493 920	217 998	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	183 390	25 427	10
Muud äritulud	26 437	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 614	-40	12
Mitmesugused tegevuskulud	-10 291	-1 055	13
Tööjõukulud	-3 107	0	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 812 366	-6 667	5
Muud ärikulud	-3 740	0	15
Ärikasum (kahjum)	-2 648 291	17 665	
Finantstulud ja -kulud	-29 410	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 677 701	17 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 677 701	17 665	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 648 291	17 665	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 812 366	6 667	5
Kokku korrigeerimised	2 812 366	6 667	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-86 839	-1 094	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	26 800	333	7
Laekunud intressid	6	0	16
Kokku rahavood äritegevusest	104 042	23 571	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-35 174	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 976 205	0	4
Antud laenud	0	-22 452	3
Antud laenude tagasimaksed	22 452	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 988 927	-22 452	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 001 412	2 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-74 589	-2 000	6
Makstud intressid	-29 416	0	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 897 407	0	
Kokku rahavood	12 522	1 119	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 119	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 522	1 119	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 641	1 119	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
16.05.2011	2 500	197 500		200 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 665	17 665
31.12.2011	2 500	197 500	17 665	217 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 677 701	-2 677 701
31.12.2012	2 500	197 500	-2 660 036	-2 460 036

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ilmatsalu Kontorid (edaspidi: ettevõtte) 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusst tulenevad allahindlused.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10
Muu inventar	5-10
Ehitised	20-50
Maa	ei amortiseerita

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Seotud osapooled

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	331	1 119
Arvelduskontod	13 310	0
Kokku raha	13 641	1 119

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	44 933	44 933		
Ostjatelt laekumata arved	44 933	44 933		
Muud nõuded	0	0		
Laenunõuded	0	0		
Ettemaksed	43 000	43 000		
Muud makstud ettemaksed	43 000	43 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 933	87 933		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 094	1 094		
Ostjatelt laekumata arved	1 094	1 094		
Muud nõuded	22 452	22 452		
Laenunõuded	22 452	22 452		
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 546	23 546		

2012.aastal tagastas emajäsemevõtja laenu summas 22 452 eurot. Antud summa võrra on korrigeeritud rahavoo aruandes äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutust.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
16.05.2011			
Soetusmaksumus	0	200 000	200 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	200 000	200 000
Amortisatsioonikulu		-6 667	-6 667
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	200 000	200 000
Akumuleeritud kulum	0	-6 667	-6 667
Jääkmaksumus	0	193 333	193 333
Ostud ja parendused	1 108 145	2 868 060	3 976 205
Amortisatsioonikulu	0	-30 596	-30 596
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-738 763	-2 041 237	-2 780 000
31.12.2012			
Soetusmaksumus	369 382	1 026 823	1 396 205
Akumuleeritud kulum	0	-37 263	-37 263
Jääkmaksumus	369 382	989 560	1 358 942

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	177 536	25 427
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 781	150

2012.aastal soetati kinnisvarainvesteeringuid 3 976 205 euro eest.

2012.aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud alla seoses väärtus langusega. Allahindlusest saadi kahjumit 2 780 000 eurot.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	2 083	2 083	33 091	35 174
Amortisatsioonikulu	-139	-139	-1 631	-1 770
31.12.2012				
Soetusmaksumus	2 083	2 083	33 091	35 174
Akumuleeritud kulum	-139	-139	-1 631	-1 770
Jääkmaksumus	1 944	1 944	31 460	33 404

2012.aastal tasuti materiaalse põhivara soetamisel 35 174 eurot.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	129 000	129 000			5%	EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	129 000	129 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	34 315	21 470	12 845		6 kuu Euribor	EUR	2014
Pangalaen	1 517 609	81 102	1 436 507		6 kuu Euribor	EUR	2015
Pangalaen	1 182 899	104 013	1 078 886		6 kuu Euribor	EUR	2017
Laen	1 043 000			1 043 000	5%	EUR	2022
Laen	20 000			20 000	5%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	3 797 823	206 585	2 528 238	1 063 000			
Laenukohustused kokku	3 926 823	335 585	2 528 238	1 063 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	369 382	0
Ehitised	989 560	0
Kokku	1 358 942	0

2012.aastal võeti laenu kokku summas 4 001 412 eurot (2011.a.: 0 eurot). 2012.aastal maksti tagasi laenude põhimakseid summas 74 589 eurot (2011.a.: 0 eurot).

Pangalaenude tasumise tagamiseks on seatud hüpoteegid kõigile ettevõtte kinnistutele AS Swedbank kasuks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	18 688	18 688			
Võlad töövõtjatele	638	638			
Maksuvõlad	7 365	7 365			8
Saadud ettemaksed	442	442			
Muud saadud ettemaksed	442	442			
Kokku võlad ja ettemaksed	27 133	27 133			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	33	33			
Muud viitvõlad	33	33			
Saadud ettemaksed	300	300			
Muud saadud ettemaksed	300	300			
Kokku võlad ja ettemaksed	333	333			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 888	0
Üksikisiku tulumaks	144	0
Sotsiaalmaks	321	0
Töötuskindlustusmaksed	12	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 365	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2500 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	183 390	25 427
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	183 390	25 427
Kokku müügitulu	183 390	25 427
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluva kinnisvara üürimine	177 536	25 427
Kinnisvara haldamise abitegevus	5 854	0
Kokku müügitulu	183 390	25 427

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Muud	26 437	0
Kokku muud äritulud	26 437	0

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Tooraine ja materjal	15 984	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 603	0
Muud	8 027	40
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 614	40

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Mitmesugused bürookulud	2 884	95
Riiklikud ja kohalikud maksud	758	0
Vara kindlustusmaksed	1 141	0
Muud	5 508	960
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 291	1 055

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Palgakulu	2 314	0
Sotsiaalmaksud	793	0
Kokku tööjõukulud	3 107	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	0

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	599	0
Muud	3 141	0
Kokku muud ärikulud	3 740	0

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	16.05.2011 - 31.12.2011
Intressikulud	-29 416	0
Intressikulu laenudelt	-29 416	0
Muud finantstulud ja -kulud	6	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-29 410	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	aktsiaselts Kaubi Ettevõtted
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 043 000	22 452	0

2012	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja	22 452	1 043 000
16.05.2011 - 31.12.2011	Antud laenud	
Emaettevõtja	22 452	

Ilmatsalu Kontorid OÜ ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja teinud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Ilmatsalu Kontorid OÜ (registrikood: 12107559) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN PUHK	Juhatuse liige	04.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 677 701
Kokku	-2 660 036

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	177536	96.81%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Kaubi Ettevõtted	10151088	Tännassilma küla, Puhja vald, Tartu maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5016159
E-posti aadress	rain@aiu.ee