

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Toomemäe Kinnisvara

registrikood: 12110136

tänavatalu nimi, Riia tn 130

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 7371000

e-posti aadress: estiko@estiko.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Toomemäe Kinnisvara registreeriti Äriregistris 20.05.2011.a.

OÜ Toomemäe Kinnisvara haldab kinnistut Tartus, Ülikooli 14.

2013.aastal jätkati hotelli projekteerimisega.

2014.aastal on plaanis hotelli projekteerimistööd lõpetada ja alustada ehitustöödega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 520	818	
Nõuded ja ettemaksed	1 524	10 359	2
Kokku käibevara	3 044	11 177	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 369 368	1 163 384	4
Kokku põhivara	1 369 368	1 163 384	
Kokku varad	1 372 412	1 174 561	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	142 116	127 676	6
Kokku lühiajalised kohustused	142 116	127 676	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	924 118	705 118	5
Sihtfinantseerimine	0	57 778	
Kokku pikaajalised kohustused	924 118	762 896	
Kokku kohustused	1 066 234	890 572	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Ülekurss	328 859	328 859	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-47 370	-21 816	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 189	-25 554	
Kokku omakapital	306 178	283 989	
Kokku kohustused ja omakapital	1 372 412	1 174 561	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Muud äritulud	57 778	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-822	-1 867
Mitmesugused tegevuskulud	-3 225	-1 317
Muud ärikulud	-130	-82
Kokku ärikasum (-kahjum)	53 601	-3 266
Intressikulud	-31 412	-22 288
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 189	-25 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 189	-25 554

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	53 601	-3 266
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 835	-9 031
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-74 750	7 800
Kokku rahavood äritegevusest	-12 314	-4 497
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-205 984	-130 884
Laekunud intressid	0	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-205 984	-130 883
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	219 000	133 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	219 000	133 000
Kokku rahavood	702	-2 380
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	818	3 198
Raha ja raha ekvivalentide muutus	702	-2 380
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 520	818

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500	328 859	-21 816	309 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-25 554	-25 554
31.12.2012	2 500	328 859	-47 370	283 989
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	22 189	22 189
31.12.2013	2 500	328 859	-25 181	306 178

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toomemäe Kinnisvara 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Toomemäe Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

OÜ Toomemäe Kinnisvara kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10-20 aastat

Masinad ja seadmed 4-6 aastat

Muu inventar 3-5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoleks loetakse OÜ Toomemäe kinnisvara osanikke ja juhatuse liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 513	1 513	3
Ettemaksed	11	11	
Tulevaste perioodide kulud	11	11	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 524	1 524	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 349	10 349	3
Ettemaksed	10	10	
Tulevaste perioodide kulud	10	10	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 359	10 359	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 513	10 349
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 513	10 349

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 032 500
Ostud ja parendused	130 884
31.12.2012	1 163 384
Ostud ja parendused	205 984
31.12.2013	1 369 368

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 880	3 088

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	924 118		924 118		5	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	924 118		924 118				
Laenukohustused kokku	924 118		924 118				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	705 118		705 118		5	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	705 118		705 118				
Laenukohustused kokku	705 118		705 118				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2	2		
Muud võlad	142 114	142 114		
Intressivõlad	142 114	142 114		
Kokku võlad ja ettemaksed	142 116	142 116		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 974	16 974		
Muud võlad	110 702	110 702		
Intressivõlad	110 702	110 702		
Kokku võlad ja ettemaksed	127 676	127 676		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 066 232	815 989

2013	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 413	219 000
2012	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 042	133 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2014

OÜ Toomemäe Kinnisvara (registrikood: 12110136) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	07.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-47 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 189
Kokku	-25 181
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 181
Kokku	-25 181

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Neinar Seli	35912072728		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
E-posti aadress	estiko@estiko.ee