

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Toomemäe Kinnisvara

registrikood: 12110136

tänava/talu 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	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Sihtfinantseerimine	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Toomemäe Kinnisvara registreeriti Äriregistris 20.05.2011.a.

OÜ Toomemäe Kinnisvara haldab kinnistut Tartus, Ülikooli 14.

2012.aastal jätkatati detailplaneeringu väljatöötamisega kinnistul ning hotelli projekteerimisega.

2013.aastal on plaanis hotelli projekteerimistööd lõpetada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	818	3 198	
Nõuded ja ettemaksed	10 359	1 328	2
Kokku käibevara	11 177	4 526	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 163 384	1 032 500	4
Kokku põhivara	1 163 384	1 032 500	
Kokku varad	1 174 561	1 037 026	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	127 676	97 587	6
Kokku lühiajalised kohustused	127 676	97 587	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	705 118	572 118	5
Sihtfinantseerimine	57 778	57 778	7
Kokku pikaajalised kohustused	762 896	629 896	
Kokku kohustused	890 572	727 483	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Ülekurss	328 859	328 859	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 816	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 554	-21 816	
Kokku omakapital	283 989	309 543	
Kokku kohustused ja omakapital	1 174 561	1 037 026	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	20.05.2011 - 31.12.2011
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 867	-4 712
Mitmesugused tegevuskulud	-1 317	-53
Muud ärikulud	-82	0
Ärikasum (kahjum)	-3 266	-4 765
Finantstulud ja -kulud	-22 288	-17 051
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 554	-21 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 554	-21 816

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	20.05.2011 - 31.12.2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 266	-4 765
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	1 118
Kokku korrigeerimised	0	1 118
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 031	-1 328
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 800	9 173
Kokku rahavood äritegevusest	-4 497	4 198
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-130 884	-7 500
Laekunud intressid	1	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-130 883	-7 500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	133 000	6 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	133 000	6 500
Kokku rahavood	-2 380	3 198
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 198	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 380	3 198
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	818	3 198

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
20.05.2011	2 500	328 859	0	331 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-21 816	-21 816
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toomemäe Kinnisvara 2012. 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, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. 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 kulusi. 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.

Sihtfinantseerimine

Saadud sihtfinantseerimine on kajastatud tuluna proportsionaalselt möödunud ajaga, mille jooksul täideti antud sihtfinantseerimisega seotud tingimusi.

Varade sihtfinantseerimise kajastamisel on lähtutud brutomeetodist – sihtfinantseerimise abil soetatud vara on võetud bilansis arvele tema soetusmaksumuses ning varade soetamiseks saadud sihtfinantseerimise summa on kajastatud bilansis pikaajalise kohustusena kirjel „Sihtfinantseerimine”. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustus tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Seotud osapooled

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

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
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			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 279	1 279			3
Ettemaksed	49	49			
Tulevaste perioodide kulud	49	49			
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 328	1 328			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	10 349	1 279
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 349	1 279

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
20.05.2011	1 025 000
Ostud ja parendused	7 500
31.12.2011	1 032 500
Ostud ja parendused	130 884
31.12.2012	1 163 384

	2012	20.05.2011 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 088	4 765

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	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				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	572 118		572 118		5	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	572 118		572 118				
Laenukohustused kokku	572 118		572 118				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 173	9 173		
Muud võlad	88 414	88 414		
Intressivõlad	88 414	88 414		
Kokku võlad ja ettemaksed	97 587	97 587		

Lisa 7 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Brutomeetod

	20.05.2011	31.12.2011
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks		
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	57 778	57 778
Kokku sihtfinantseerimine	57 778	57 778

	31.12.2011	31.12.2012
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks		
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	57 778	57 778
Kokku sihtfinantseerimine	57 778	57 778

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	815 989	660 702

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
20.05.2011 - 31.12.2011	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 172	6 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

OÜ Toomemäe Kinnisvara (registrikood: 12110136) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	28.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 554
Kokku	-47 370
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-47 370
Kokku	-47 370

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