

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Kolmvara OÜ

registrikood: 11498256

tänavatalu nimi, A.Vabbe 5
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51011

telefon: +372 5034725

e-posti aadress: kaosaar@kaosaar.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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Kolmvara OÜ on asutatud (põhikiri kinnitatud) 13.juunil 2008.a. ja Tartu Maakohtu registriosakonna äriregistrisse kantud 18.juunil 2008.a. Osaühingu asutamise eesmärgiks oli kinnisvarainvesteeringuna bürooruumide soetamine Tallinnas Suur-Patarei tn 2 ja nende edasine kasutusrendi korras üürile andmine Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontorile. Ettevõtte põhitegevuseks on seega oma kinnisvara väljaüürimine ja tuluaallikaks igakuiselt saadav üürimakse.

Kõnealune objekt aadressil Suur-Patarei tn 2 Tallinnas oli ettevõtte asutamise hetkel veel ehitusjärgus. Selle kasutusele võtmine toimus 1.aprillil 2009.a., mis on ka Kolmvara OÜ põhitegevuse alguskuupäevaks.

Kinnisvaraobjekti soetamise finantskatteks Swedbank AS-st (tol korral Hansapank AS) võetud laen on tasutud, alles on firma osanike pikaajaline intressivaba laen.

Osaühingu tööd juhib 3-liikmeline juhatus (kõik firma osanikud). Põhikiri nõukogu moodustamist ette ei näe.

2012.a. netokäive oli 20 074 eurot ja puhaskasum 13 125 eurot. Kolmvara OÜ bilansi maht oli 2012.a. lõpuks 313 708 eurot ja netovara suuruseks 59 630 eurot. Netovara ületas osakapitali summat 13-kordselt.

Audiitortevgevuse seaduse tingimuste kohaselt Kolmvara OÜ majandusaasta aruanne auditeerimisele ega ülevaatusele ei kuulu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 270	7 118	2
Nõuded ja ettemaksed	38	20	
Kokku käibevara	23 308	7 138	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	290 400	296 679	4
Kokku põhivara	290 400	296 679	
Kokku varad	313 708	303 817	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	334	373	
Kokku lühiajalised kohustused	334	373	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	253 744	256 939	6
Kokku pikaajalised kohustused	253 744	256 939	
Kokku kohustused	254 078	257 312	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 500	4 500	7
Kohustuslik reservkapital	450	450	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 555	27 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 125	14 208	
Kokku omakapital	59 630	46 505	
Kokku kohustused ja omakapital	313 708	303 817	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	20 074	25 092	8
Mitmesugused tegevuskulud	-682	-704	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 279	-6 279	
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	13 113	18 107	
Finantstulud ja -kulud	12	-3 899	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 125	14 208	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 125	14 208	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 113	18 107	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 279	6 279	
Muud korrigeerimised	-39	143	
Kokku korrigeerimised	6 240	6 422	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18	23	
Kokku rahavood äritegevusest	19 335	24 552	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	12	34	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12	34	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	138 400	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 195	-221 176	
Makstud intressid	0	-3 933	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 195	-86 709	
Kokku rahavood	16 152	-62 123	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 118	69 241	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 152	-62 123	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 270	7 118	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 835	383	28 079	32 297
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	3 835	383	28 079	32 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 208	14 208
Emiteeritud osakapital	665		-665	0
Muutused reservides		67	-67	0
31.12.2011	4 500	450	41 555	46 505
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	4 500	450	41 555	46 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 125	13 125
31.12.2012	4 500	450	54 680	59 630

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kolmvara OÜ 2012.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, kusjuures esitlusvaluutaks on euro ja finantsandmed esitatakse euro täpsusega.

RAHANA kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes Swedbank AS-s arveldusarvel olevaid eurosid.

NÕUETENA kajastatakse äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeõigusi soetusmaksumuses.

PÕHIVARAKS on ainult KINNISVARAINVESTEERING, mis on arvele võetud soetusmaksumuses (ostuhind + kasutuselevõtukulud).

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringut jääkmaksumuses (soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum). Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil alates varaobjekti kasutusele võtmise kuust ja lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast.

RENDIARVESTUS (rendileandja aspektist) peegeldab soetatud kinnisvaraobjekti kasutusrendi tingimustel välja rentimist, kusjuures igakuuliselt saadavad kasutusrendi maksed moodustavad ettevõtte põhitegevuse tulu.

FINANTSKOHUSTUSED (võetud laenud ja nii lühi- kui pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

ETTEVÕTTE TULUMAKSUGA maksustatakse Eestis kasumi asemel jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende ja alates 2009. aastast ka sissemakseid ületavaid omakapitali vähendavaid väljamakseid (maksu määr oli 2012.a. 21/79 netosummalt; 2013.a. on sama).

Kasumiaruandes kajastuks see maksete väljakuulutamise perioodi kuluna.

MÜÜGITULUKS on kinnisvaraobjekti väljarentimisest saadavad igakuulised kasutusrendi maksed.

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL moodustatakse vastavalt Äriseadustiku nõuetele 1/10 suuruses osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, kuid sellest ei tohi teha väljamakseid osanikele.

SEOTUD OSAPOOLTEKS loetakse juhatuse liikmed ja nende pere liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	23 270	7 118
Kokku raha	23 270	7 118

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	334	373
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	334	373

Käibemaksu võlg on näidatud tekkepõhiselt 2012.a. detsembrikuu käibelt ja selle maksetähtaeg saabus 20.jaanuaril 2013.a.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	313 946	313 946
Akumuleeritud kulum	-10 988	-10 988
Jääkmaksumus	302 958	302 958
Amortisatsioonikulu	-6 279	-6 279
31.12.2011		
Soetusmaksumus	313 946	313 946
Akumuleeritud kulum	-17 267	-17 267
Jääkmaksumus	296 679	296 679
Amortisatsioonikulu	-6 279	-6 279
31.12.2012		
Soetusmaksumus	313 946	313 946
Akumuleeritud kulum	-23 546	-23 546
Jääkmaksumus	290 400	290 400

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 074	25 092
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	682	704

Kinnisvarainvesteeringuks on bürooruumid Tallinnas Suur-Patarei 2, mida Kolmvara OÜ üürib kasutusrendi korras Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontorile.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	20 074	25 092
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
Üle 5 aasta	20 250	20 074
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	290 400	296 679

Kokku	290 400	296 679
--------------	----------------	----------------

Kolmvara OÜ kui üürileandja ja Patendibüroo Käosaar & Co OÜ kui üürniku vahel on alates 01.04.2009.a. sõlmitud kasutusrendi leping, mille alusel kasutab Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontor Kolmvara OÜ'le kuuluvaid bürooruume aadressil Suur-Patarei tn. 2 Tallinnas.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
osanikult	253 744	0	52 800	200 944	0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	253 744	0	52 800	200 944		
Laenukohustused kokku	253 744	0	52 800	200 944		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
osanikelt	256 939	0	69 000	187 939	0	EUR
Pikaajalised laenud kokku	256 939	0	69 000	187 939		
Laenukohustused kokku	256 939	0	69 000	187 939		

Pikaajaline tähtajatu ja intressita laen osanikult 253 744, mille tagasimaksed algavad eeldatavalt 2014.a.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	4 500	4 500
Osade arv (tk)	3	3
Kõigi osade nimiväärtused on 1500 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 074	25 092
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 074	25 092
Kokku müügitulu	20 074	25 092
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kasutusrent	20 074	25 092
Kokku müügitulu	20 074	25 092

Müügituluks on büroorumide väljarentimisest saadav kasutusrendi makse.

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	575	640
Riiklikud ja kohalikud maksud	107	64
Kokku mitmesugused tegevuskulud	682	704

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalise tööjõu kasutamist ei ole ettevõttes planeeritud. Osaühingu tööd korraldab 3-liikmeline juhatus (kõik ühingu osanikud). Juhatuse liikmetele töötasu ei maksta ja soodustusi ei anta.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	12	34
Intressitulu hoiustelt	12	34
Intressikulud	0	-3 933
Intressikulu laenudelt	0	-3 933
Kokku finantstulud ja -kulud	12	-3 899

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	253 744	0	256 939

2012	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 074	3 195	
2011	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 092	138 400	70 000

Kolmvara OÜ ei ole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ega muid soodustusi arvestanud.

Omanikelt saadud pikaajalise tähtajatu intressita laenu summa oli seisuga 31.12.2011.a. 256 939 ja seisuga 31.12.2012.a. 253 744 eurot. Juhatuse liikmetega seotud ettevõtteks on Patendibüroo Käosaar & Co OÜ, mille Tallinna kontori kasutusse on Kolmvara OÜ kasutusrendi korras andnud oma kinnisvarainvesteeringuga soetatud bürooruumid aadressil Suur-Patarei tn.2 Tallinnas. Kasutusrendi leping kehtib alates 01.04.2009 ja 2012.a. saadud tulu üürimaksetest oli 20 074 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Kolmvara OÜ (registrikood: 11498256) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELLE KÄOSAAR	Juhatuse liige	14.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 125
Kokku	54 680
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 680
Kokku	54 680

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 125
Kokku	54 680
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 680
Kokku	54 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20074	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalev Käosaar	37401262735	Villkäpa 4-1, Tallinn, Harju maakond, 11913, Eesti	1500 EUR
Jüri Käosaar	34508152710	Ado Vabbe tänav 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1500 EUR
Helle Käosaar	44509272714	A.Vabbe 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5034725
E-posti aadress	kaosaar@kaosaar.ee