

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Odav Vara OÜ

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

registrikood: 12084108

tänavanimi, maja number: Narva mnt 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 5114034

e-posti aadress: eduard@alg.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 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

TEGEVUSARUANNE

Odav Vara OÜ moodustati 2011.a.

Äriühingu põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute (maa, hoone) soetamine, mida äriühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

2012.a. soetati kaks objekti ja müüdi üks objekt kasumiga 10 tuh eurot.

Odav Vara OÜ kuulub kontsernile ühisettevõttena. Kontserni emaettevõtte Kinnisvarainvest OÜ koostab konsolideerimisaruande.

Tulevikukavad.

Järgmisel aastal planeerime jätkata oma tegevust, sea hulgas müüa maha 8 kinnisvaraobjekti.

Tulud, kulud ja kasum

2012. aastal oli äriühingu müügitulu 26 tuh eurot (2011.a.: 9 tuh eurot). Müügitulust moodustas 100% kauba (kinnistute) müük Eestis.

Põhiosa aruandeaasta kasumist (92%) on tingitud kinnisvara ümberhindlusest õiglasse väärtusse.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (tuh EUR)	26	8
Käibe kasv (%)	225%	-
Puhaskasum (tuh EUR)	219	1
Puhaskasumi kasv (tuh %)	22%	-
Puhasrentaablus %	842%	12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,4	0,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011)/ müügitulu 2011 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011)/puhaskasum 2011* 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Tallinnas

Eduard Kimask
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	22 688	5 035	2
Nõuded ja ettemaksed	96 954	0	3
Varud	191 337	0	4
Kokku käibevara	310 979	5 035	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	373 295	323 651	5
Kokku põhivara	373 295	323 651	
Kokku varad	684 274	328 686	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	125 490	12 879	6
Võlad ja ettemaksed	3 916	15 249	7
Kokku lühiajalised kohustused	129 406	28 128	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	330 538	297 430	6
Võlad ja ettemaksed	2 234	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	332 772	297 430	
Kokku kohustused	462 178	325 558	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 968	628	
Kokku omakapital	222 096	3 128	
Kokku kohustused ja omakapital	684 274	328 686	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	31.03.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Müügitulu	25 688	8 563	8
Muud äritulud	227 464	5 400	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 161	-4 342	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-888	
Muud ärikulud	-111	0	
Ärikasum (kahjum)	245 880	8 733	
Finantstulud ja -kulud	-26 912	-8 105	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	218 968	628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 968	628	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	31.03.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	245 880	8 733	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	888	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-9 547	0	
Muud korrigeerimised	-10 230	0	
Kokku korrigeerimised	-19 777	888	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-654	0	
Varude muutus	-191 337	0	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-848	15 249	
Laekunud intressid	47	9	11
Makstud intressid	-2 225	0	11
Kokku rahavood äritegevusest	31 086	24 879	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-133 991	-324 539	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7 824	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-126 167	-324 539	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	166 200	315 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-28 732	-4 691	
Makstud intressid	-24 734	-8 114	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	112 734	302 195	
Kokku rahavood	17 653	2 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 035	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 653	2 535	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 688	5 035	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.03.2011	2 500		0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)			628	628
31.12.2011	2 500		628	3 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)			218 968	218 968
Muutused reservides		250	-250	0
31.12.2012	2 500	250	219 346	222 096

Äriühingus on üks osa nimiväärtusega 2 500 EUR.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Odav Vara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Äriühingu kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni määr on 2% aastas.

Maa ei amortiseerita.

Finantskohustused

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

Lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu

lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	225	0
Arvelduskontod	15 659	1 276
Tähtajalised hoiused	6 804	3 759
Deposiidid	6 804	3 759
Kokku raha	22 688	5 035

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	650	650		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4		
Muud nõuded	96 300	96 300		
Viitlaekumised	96 300	96 300		
Kokku nõuded ja ettemaksed	96 954	96 954		

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringu objektid müügiks	191 337	0
Kokku varud	191 337	0

2011.a. sõlmiti võlaõiguslepinguid 8 kinnisvarainvesteeringu objekti müügi kohta 2013.a.

Odav Vara OÜ juhatusel ei ole põhjust kahelda tehingu ära jätmises ostja süü pärast. Sellel põhjusel endised kinnisvarainvesteeringu objektid klassifitseeriti 2012.a. ümber varuks.

Seisuga 31.12.2012 olid varud koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 238 tuhat eurot. Hüpoteegid seati pikaajaliste laenude tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekidega koormatud varude bilansiline väärtus oli 31.12.2012 seisuga 165 tuhat eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.03.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	191 337	133 202	324 539
Amortisatsioonikulu	0	-888	-888
31.12.2011			
Soetusmaksumus	191 337	133 202	324 539
Akumuleeritud kulum	0	-888	-888
Jääkmaksumus	191 337	132 314	323 651
Ümberklassifitseerimised	-191 337	-132 314	-323 651
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	0
Ostud ja parendused	133 991
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	201 567
Müügid	-94 577
Ümberklassifitseerimised	132 314
31.12.2012	373 295

	2012	31.03.2011 - 31.12.2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	16 350	5 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 081	-350
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	107 000	0

2012.a. maad klassifitseeriti ümber varuks, sest planeeritakse need järgmisel aastal maha müüa.

2012.a.lõpus -2013.a. alguses hinnati ülejäänud kinnisvarainvesteeringu objektid sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt kasutades võrreldavate tehingute meetodit.

Seisuga 31.12.2012 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga panga kasuks summas 317 tuhat eurot (31.12.2011: 409 tuhat eurot). Hüpoteegid seati pikaajaliste laenude tagatiseks (lisa 6). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 31.12.2012 seisuga 287 tuhat eurot (31.12.2011: 324 tuhat 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			
Laen osaniku poolt							
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	407 578	125 490	70 871	211 217	Euribor +5,5%	EUR	2021.a.
Laen osaniku poolt	23 250	0	23 250	0	7%	EUR	2016.a.
Laenud seotud isikute poolt	25 200	0	25 200	0	5%	EUR	2016.a.
Pikaajalised laenud kokku	456 028	125 490	119 321	211 217			
Laenukohustused kokku	456 028	125 490	119 321	211 217			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	310 309	12 879	66 459	230 971	7,2% - 7,5%	EUR	2021.a
Pikaajalised laenud kokku	310 309	12 879	66 459	230 971			
Laenukohustused kokku	310 309	12 879	66 459	230 971			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	165 720	165 720
Ehitised	286 723	132 314
Muud varad	6 750	3 750
Kokku	459 193	301 784

Pangalaenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele (Lisad 4,5).

Laenud osaniku ja seotud isikute poolt on tagatiseta laenud.

Üks pangalaen jäägiga 111 tuhat eurot ja tähtajaga 2022.a. tagastati ennetähtajagselt 2013.a. alguses ja see summa on kajastatud lühiajalise osana.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 922	6 922	0	
Muud võlad	77	77	0	
Intressivõlad	77	77	0	
Lühiajaline finantsabi	8 250	8 250	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 249	15 249	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	548	548	0	
Muud võlad	5 602	3 368	2 234	
Intressivõlad	2 234	0	2 234	
Muud viitvõlad	3 368	3 368	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 150	3 916	2 234	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	31.03.2011 - 31.12.2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 688	8 563
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 688	8 563
Kokku müügitulu	25 688	8 563
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusõiguste tasu	25 688	8 563
Kokku müügitulu	25 688	8 563

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	31.03.2011 - 31.12.2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	9 547	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	201 567	0
Rendi- ja üüritulu	16 350	5 400
Kokku muud äritulud	227 464	5 400

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Palgalisi töölisi äriühingus ei ole.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	31.03.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	47	9
Intressitulu hoiustelt	47	9
Intressikulud	-26 959	-8 114
Intressikulu laenudelt	-26 959	-8 114
Kokku finantstulud ja -kulud	-26 912	-8 105

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Odav Raha OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kinnisvarainvest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	24 060	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	13 312	0	1 250
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	6 700

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja					26 000	4 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 104		7 200	7 200	17 600	5 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					15 000	15 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 800				
31.03.2011 - 31.12.2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja					3 750	2 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			6 600	6 600		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100	2 600				

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu. Äriühing ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Odav Vara OÜ (registrikood: 12084108) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EDUARD KIMASK	Juhatuse liige	19.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 968
Kokku	219 346
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	219 346
Kokku	219 346

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 968
Kokku	219 346
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	219 346
Kokku	219 346

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25688	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Odav Raha OÜ	11990164	Narva mnt 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114034
E-posti aadress	eduard@alg.ee