

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osühing VÄRSKA VARA

registrikood: 10850018

küla: Väike-Rõsna küla

vald: Värska vald

maakond: Põlva maakond

postisihnumber: 64034

telefon: +372 7993903

faks: +372 7964686

e-posti aadress: vello.saar@spavarska.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Värskas Vara põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -hooldus ning kinnisvara rent.

Kinnistu renditulu 2012 aastal oli 90 038 eurot.

Kinnisvara parendamiseks tehti kapitalimahutusi 17 262 euro eest .

2013 aastal on plaanis investeerida kinnisvarasse 72 000 eurot.

OÜ Värskas Vara nõukogu on kolme liikmeline. Personaalselt Jaan Kabin, Ülo Mäeots ja Madis Talgre. Juhatus on ühe liikmeline.

Juhataja Vello Saar. Nõukogule ja juhatajale töötasu ega kompensatsioone ei makstud.

Täistööajaga töötajaid 2011 aastal tööl ei olnud. Osalise tööajaga 2 töötajat . Töötasudeks arvestati 2012 a. 7 739 eurot. .

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 489	10 145	
Nõuded ja ettemaksed	9 115	11 962	
Kokku käibevara	11 604	22 107	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	928 128	972 849	2
Materiaalne põhivara	38 102	31 844	3
Kokku põhivara	966 230	1 004 693	
Kokku varad	977 834	1 026 800	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 406	933	5
Kokku lühiajalised kohustused	2 406	933	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	245 985	293 985	4
Kokku pikaajalised kohustused	245 985	293 985	
Kokku kohustused	248 391	294 918	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Ülekurss	471 913	471 913	
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	231 847	228 535	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 439	3 312	
Kokku omakapital	729 443	731 882	
Kokku kohustused ja omakapital	977 834	1 026 800	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	90 038	88 984	7
Muud äritulud	0	455	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 693	-9 702	
Mitmesugused tegevuskulud	-101	-130	
Tööjõukulud	-7 739	-7 741	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-71 945	-68 559	2,3
Ärikasum (kahjum)	-2 440	3 307	
Finantstulud ja -kulud	1	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 439	3 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 439	3 312	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 440	3 307	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	71 945	68 559	2,3
Kokku korrigeerimised	71 945	68 559	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-230	8 569	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 551	-348	
Makstud intressid	0	-2 511	
Kokku rahavood äritegevusest	73 826	77 576	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-33 482	-72 417	
Laekunud intressid	0	5	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-33 482	-72 412	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-48 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-48 000	0	
Kokku rahavood	-7 656	5 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 145	4 981	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 656	5 164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 489	10 145	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	471 913	2 557	228 535	728 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)				3 312	3 312
31.12.2011	25 565	471 913	2 557	231 847	731 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 439	-2 439
31.12.2012	25 565	471 913	2 557	229 408	729 443

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Värskas Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on keshtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks rahavoogude aruandes on raha kassas ja raha arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuldesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil jääkmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse määraga 1-20 % aastas, maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul, kui üks aasta. Põhivara soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest. Masinate, seadmete ning inventari kasulik tööiga on 4-10 aastat

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Värskas Vara emettevõtte AS Värskas Sanatoorium
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	2 092	1 227 307	1 229 399
Akumuleeritud kulum	0	-269 851	-269 851
Jääkmaksumus	2 092	957 456	959 548
Ostud ja parendused		72 417	72 417
Amortisatsioonikulu		-59 116	-59 116
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 092	1 299 724	1 301 816
Akumuleeritud kulum	0	-328 967	-328 967
Jääkmaksumus	2 092	970 757	972 849
Ostud ja parendused		17 262	17 262
Amortisatsioonikulu		-61 983	-61 983
31.12.2012			
Soetusmaksumus	2 092	1 316 986	1 319 078
Akumuleeritud kulum	0	-390 950	-390 950
Jääkmaksumus	2 092	926 036	928 128

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 038	88 984
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 693	17 573

Lisa 3 Materiaalne põhivara (eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	87 768	87 768
Akumuleeritud kulum	-46 481	-46 481
Jääkmaksumus	41 287	41 287
Amortisatsioonikulu	-9 443	-9 443
31.12.2011		
Soetusmaksumus	87 768	87 768
Akumuleeritud kulum	-55 924	-55 924
Jääkmaksumus	31 844	31 844
Ostud ja parendused	16 220	16 220
Amortisatsioonikulu	-9 962	-9 962
31.12.2012		
Soetusmaksumus	103 988	103 988
Akumuleeritud kulum	-65 886	-65 886
Jääkmaksumus	38 102	38 102

Lisa 4 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud laenukohustused					
Emaettevõtja	245 985			245 985	EUR
Muud laenukohustused kokku	245 985			245 985	
Laenukohustused kokku	245 985			245 985	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud laenukohustused					
Emaettevõtja	293 985			293 985	EUR
Muud laenukohustused kokku	293 985			293 985	
Laenukohustused kokku	293 985			293 985	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad töövõtjatele	480	480		
Maksuvõlad	1 926	1 926		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 406	2 406		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad töövõtjatele	480	480		
Maksuvõlad	453	453		
Kokku võlad ja ettemaksed	933	933		

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	181 232	183 159
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	48 176	48 688
Kokku tingimuslikud kohustused	229 408	231 847

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	90 038	88 984
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	90 038	88 984
Kokku müügitulu	90 038	88 984
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	90 038	88 984
Kokku müügitulu	90 038	88 984

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	5 760	5 760
Sotsiaalmaksud	1 979	1 981
Kokku tööjõukulud	7 739	7 741
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Värskas Sanatoorium
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS EKE Invest
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	8 437	245 985	8 437	293 985

2012	Müügid
Emaettevõtja	85 663
2011	Müügid
Emaettevõtja	84 363

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

osaühing VÄRSKA VARA (registrikood: 10850018) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO SAAR	Juhatuse liige	25.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	231 847
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 439
Kokku	229 408
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	229 408

2012 aasta kahjum summas 2 439 eurot katta elmiste perioodide jaotamata kasumist.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	90038	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VÄRSKA SANATOORIUM	10243330	Väike-Rõsna küla, Värska vald, Põlva maakond, Eesti	25565 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7993903
Faks	+372 7964686
E-posti aadress	vello.saar@spavarska.ee