

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänavatalu nimi, Pikk 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: antikvaar@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2011.a. realiseerimise netokäive 9468 EUR

2012.a. realiseerimise netokäive 8641 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõtte on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2013.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 3,9 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatusel liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2012.aasta majandusaasta lõpetati kasumiga 11,1 tuh EUR.

Ärikahjum 2012 aastal oli - 3,7 tuh EUR. Mitmesugused finantstulud 2,7 tuh EUR. Kasum finantsinvesteeringute ümberhindlusest 12,0 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu (tuh.EUR)	8,6	9,5
Käibe kasv	- 9,6%	28,4%
Brutokasumi määr	- 42,3%	- 101,1%
Puhaskasum (tuh. EUR)	11,1	- 17,0
Puhasrentaablus	128,4%	- 178,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,7	4,8
ROA	4,84%	- 7,8%
ROE	4,88%	- 7,9%

2013.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Varamu Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2012.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Varamu Kinnisvara finantsseisundit ning perioodi 01.01.2012-31.12.2012 majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 10.05.2013.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Varamu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 856	7 291	2
Nõuded ja ettemaksed	136	117	
Kokku käibevara	6 992	7 408	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	75 686	42 179	5
Kinnisvarainvesteeringud	146 462	168 515	6
Kokku põhivara	222 148	210 694	
Kokku varad	229 140	218 102	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 498	1 559	7,4,8
Kokku lühiajalised kohustused	1 498	1 559	
Kokku kohustused	1 498	1 559	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 513	226 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 099	-17 043	
Kokku omakapital	227 642	216 543	
Kokku kohustused ja omakapital	229 140	218 102	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	8 641	9 468	10
Muud äritulud	6 161	180	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 941	-3 255	11
Tööjõukulud	-5 301	-4 992	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 215	-8 658	6
Muud ärikulud	0	-2 378	13
Ärikasum (kahjum)	-3 655	-9 635	
Finantstulud ja -kulud	14 754	-7 408	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 099	-17 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 099	-17 043	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 655	-9 635	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 279	8 658	6
Kokku korrigeerimised	7 279	8 658	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-36	2 516	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-44	45	
Laekunud intressid	7	2	
Kokku rahavood äritegevusest	3 551	1 586	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-728	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	14 774	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-22 519	-2 560	5
Laekunud dividendid	2 742	2 403	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 017	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 986	-885	
Kokku rahavood	-435	701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 291	6 590	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-435	701	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 856	7 291	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	639	226 556	233 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-17 043	-17 043
31.12.2011	6 391	639	209 513	216 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 099	11 099
31.12.2012	6 391	639	220 612	227 642

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2012.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2012.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on seisuga 31.detsember 2012 ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses, sealhulgas otsesed veokulud, mittetagastatavad maksud ning tootmisväljaminekud. Varud on hinnatud bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi

lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.
 Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmisastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2012.a. ja aruande koostamise kuupäeva 10.05.2013.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sularaha kassas	469	457	2
Arvelduskontod	6 387	6 834	2
Kokku raha	6 856	7 291	2

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	136	117	3
Kokku nõuded ostjate vastu	136	117	3

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		39		34
Sotsiaalmaks		114		105
Kohustuslik kogumispension		7		3
Töötuskindlustusmaksed		14		14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	174	0	156

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Fondiosakud	75 686	42 179	5
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	75 686	42 179	5

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	78	184 602	184 680
Akumuleeritud kulum	0	-8 235	-8 235
Jääkmaksumus	78	176 367	176 445
Ostud ja parendused		728	728
Amortisatsioonikulu		-8 658	-8 658
31.12.2011			
Soetusmaksumus	78	216 453	216 531
Akumuleeritud kulum	0	-48 016	-48 016
Jääkmaksumus	78	168 437	168 515
Müügid		-14 774	-14 774
Amortisatsioonikulu		-7 279	-7 279
31.12.2012			
Soetusmaksumus	78	201 679	201 757
Akumuleeritud kulum	0	-55 295	-55 295
Jääkmaksumus	78	146 384	146 462

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 641	9 468
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 185	1 697
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	14 774	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	346	346			7
Võlad töövõtjatele	463	463			7
Maksuvõlad	174	174			7
Saadud ettemaksed	515	515			7
Muud saadud ettemaksed	515	515			7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 498	1 498			7

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	363	363			7
Võlad töövõtjatele	429	429			7
Maksuvõlad	156	156			7
Saadud ettemaksed	611	611			7
Muud saadud ettemaksed	611	611			7
Kokku võlad ja ettemaksed	1 559	1 559			7

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Töötasu	463	429	8
Puhkusekohustus	0	0	
Kokku võlad töövõtjatele	463	429	8

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Osakapital	6 391	6 391	9
Osade arv (tk)	1	1	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	8 641	9 468	10
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 641	9 468	10
Kokku müügitulu	8 641	9 468	10
Müügitulu tegevusalade lõikes			
kinnisvara üürileandmine	8 641	9 468	
Kokku müügitulu	8 641	9 468	10

Tegevusala EMTAK järgi 68201-Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	267	222	11
kommunaalteenused	2 185	1 697	11
sidekulu	410	402	11
reklaam	95	25	11
panga teenus	166	130	11
Muud	1 818	779	11
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 941	3 255	11

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	3 945	3 724	12
Sotsiaalmaksud	1 356	1 268	12
Kokku tööjõukulud	5 301	4 992	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Muud	0	2 378	13
Kokku muud ärikulud	0	2 378	13

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2013

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	20.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 099
Kokku	220 612
Jaotamine	
Kokku	220 612

Jaotamata kasum KANTAKSE EDASI JÄRGNEVATESSE PERIOODIDESSE.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8641	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	antikvaar@hotmail.ee