

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Linden Varahaldus

registrikood: 10713209

tänavanimi, maja ja korteri number: Narva mnt 4-219

linn: Tallinn

maakond: Harju

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6616226, +372 5021961

e-posti aadress: linden@linden.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Äriühing alustas tegevust 5. detsembril 2000. a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

2012. aastal oli OÜ Linden Varahaldus müügitulu 175 143 eurot.

Ettevõtte osales riigihanke konkurssidel.

Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus- /haldusteenust 28 objektile.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda riigihangetel, parandada teenuse kvaliteeti, tõstes osutatavate teenuste taset.

Ettevõtte juhil Ü.Tiits`ul on kinnisvarahalduri III kutsetunnistus. 2011 aastast alates töötab ettevõttes veel üks haldur. Ettevõtte vajab ka hooldaja kutsetunnistusega töötajat, et edukalt osaleda riigihanke konkurssidel.

Eelpooltoodu täitmiseks tuleb täiendavalt koolitada ettevõtte jaoks veel haldur ja hooldaja.

Raamatupidamises kasutatakse tarkvara, mida pidevalt uuendatakse. Selle tulemusena on võimalik raamatupidamisandmete efektiivsem, täpsem ja kiirem sisestamine ning analüüs.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teenindusmahu suurendamine teenuste laiendamise kaudu, kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad. Edasiseks ülesandeks on taotleda ettevõttele KHHL sertifikaat.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja talle ei maksta juhatuseliikme tasusid. Juhatus liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 064	20 242	2
Nõuded ja ettemaksed	75 329	53 817	3
Kokku käibevara	91 393	74 059	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 506	4 554	5
Kokku põhivara	1 506	4 554	
Kokku varad	92 899	78 613	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	35 207	29 576	6
Kokku lühiajalised kohustused	35 207	29 576	
Pikaajalised kohustused			
Sihtfinantseerimine	3 832	970	
Kokku pikaajalised kohustused	3 832	970	
Kokku kohustused	39 039	30 546	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 115	57 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 793	-12 139	
Kokku omakapital	53 860	48 067	
Kokku kohustused ja omakapital	92 899	78 613	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	175 143	158 993	8
Muud äritulud	35 696	34 770	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 988	-39 661	10
Mitmesugused tegevuskulud	-63 804	-68 868	11
Tööjõukulud	-93 343	-92 943	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 886	-3 730	5
Muud ärikulud	-36	-184	13
Ärikasum (kahjum)	5 782	-11 623	
Finantstulud ja -kulud	11	16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 793	-11 607	
Tulumaks	0	-532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 793	-12 139	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 782	-11 623	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 886	3 730	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 422	0	11
Muud korrigeerimised	0	-1 621	
Kokku korrigeerimised	464	2 109	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 512	5 586	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 631	3 903	
Laekunud intressid	11	19	
Muud rahavood äritegevusest	-696	-183	
Kokku rahavood äritegevusest	-10 320	-189	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 199	
Antud laenud	1 000	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 000	-1 199	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	0	-4	
Laekumised sihtfinantseerimisest	5 142	970	
Makstud dividendid	0	-2 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-532	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 142	-1 566	
Kokku rahavood	-4 178	-2 954	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 242	23 196	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 178	-2 954	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 064	20 242	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	268	61 058	64 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-12 139	-12 139
Makstud dividendid			-2 000	-2 000
Muud muutused omakapitalis			-1 804	-1 804
31.12.2011	2 684	268	45 115	48 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 793	5 793
31.12.2012	2 684	268	50 908	53 860

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linden Varahaldus 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostajate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostaja kohta eraldi, arvestades informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2008. aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 1278 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimasked kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis, ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	30	30
Arvelduskontod	16 034	20 212
Kokku raha	16 064	20 242

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	40 193	40 193		
Ostjatelt laekumata arved	46 030	46 030		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 837	-5 837		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	235	235		
Muud nõuded	29 058	29 058		
Laenunõuded	1 000	1 000		
Viitlaekumised	28 058	28 058		
Ettemaksed	5 843	5 843		
Tulevaste perioodide kulud	5 843	5 843		
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 329	75 329		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	22 935	22 935		
Ostjatelt laekumata arved	28 772	28 772		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 837	-5 837		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	328	328		
Muud nõuded	28 063	28 063		
Viitlaekumised	28 063	28 063		
Ettemaksed	2 491	2 491		
Tulevaste perioodide kulud	2 491	2 491		
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 817	53 817		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	
Käibemaks		2 295		1 845
Üksikisiku tulumaks		764		762
Sotsiaalmaks		1 864		1 897
Kohustuslik kogumispension		49		58
Töötuskindlustusmaksed		168		203
Ettemaksukonto jääk	235		328	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	235	5 140	328	4 765

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	35 603	5 395	40 998	40 998
Akumuleeritud kulum	-28 519	-5 395	-33 914	-33 914
Jääkmaksumus	7 084	0	7 084	7 084
Ostud ja parendused		1 199	1 199	1 199
Amortisatsioonikulu	-3 429	-300	-3 729	-3 729
31.12.2011				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-31 948	-5 695	-37 643	-37 643
Jääkmaksumus	3 655	899	4 554	4 554
Amortisatsioonikulu	-1 988	-899	-2 887	-2 887
Müügid	-161		-161	-161
31.12.2012				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-34 097	-6 594	-40 691	-40 691
Jääkmaksumus	1 506	0	1 506	1 506

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	29 065	29 065		
Maksuvõlad	5 140	5 140		
Muud võlad	1 002	1 002		
Kokku võlad ja ettemaksed	35 207	35 207		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	20 605	20 605		
Maksuvõlad	4 765	4 765		
Muud võlad	4 206	4 206		
Kokku võlad ja ettemaksed	29 576	29 576		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 684	2 684

Osakapitalina on bilansis arvele võetud 2 684 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 684 eurot ja mida võib põhikirja muutmata suurendada 10 737 euron. Kohustuslik reservkapital, mis põhikirja järgi peab olema 1/10 osakapitalist (268 eurot) on moodustatud. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 50 908(31. detsember 2011: 48 067) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule alates 1. jaanuarist 2012 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 40 217 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 10 691 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	175 143	158 993
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	175 143	158 993
Kokku müügitulu	175 143	158 993
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete haldus ja korrashoid	175 143	158 993
Kokku müügitulu	175 143	158 993

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	2 422	0
Ühisuste haldustulu	33 274	34 770
Kokku muud äritulud	35 696	34 770

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Energia	-4 333	-4 500
Kütus	-4 333	-4 500
Hooldus- ja koristusvahendid	-10 000	-9 960
WC-paber, paberrätikud, prügikotid	-10 135	-11 700
Remondimaterjalid, tööriistad, sidevahendid	-17 320	-9 950
Autokeemia, sõidukite remondimaterjalid, varuosad	-3 200	-3 551
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 988	-39 661

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-3 829	-3 829
Mitmesugused bürookulud	-2 242	-2 651
Koolituskulud	-95	0
Sideteenused	-1 387	-1 560
Raamatupidamisteenused	-7 479	-8 495
Juriidilised teenused	-572	-5 158
Vara kindlustusmaksed	-592	-497
Liikmemaksud ja reklaamikulud	-966	-913
Mitmesugused teenustööd ja -tasud	-43 700	-45 140
Remonditeenused	-392	-403
Kasutusrendi intress	-278	0
Kasutusrent	-1 785	0
Muud	-487	-222
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-63 804	-68 868

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-69 013	-69 046
Sotsiaalmaksud	-23 367	-22 939
Töötuskindlustus	-963	-958
Kokku tööjõukulud	-93 343	-92 943
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	11

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Ettevõtlusega mitteseotud kulud koos tulumaksuga	-36	-184
Kokku muud ärikulud	-36	-184

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	9 670	9 951

Seotud osapooltega aruandeperioodil ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2013

OÜ Linden Varahaldus (registrikood: 10713209) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLARI TIITS	Juhatuse liige	27.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 793
Kokku	50 908
Jaotamine	
Dividendideks	4 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	4 500

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 793
Kokku	50 908
Jaotamine	
Dividendideks	4 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	4 500

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	175143	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülari Tiits	34812110247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616226
Mobiiltelefon	+372 5021961
E-posti aadress	linden@linden.ee