

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ SAAREVAIM

registrikood: 11285951

tänavatalu nimi, Nõva 2A-30

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50104

telefon: +372 7384933

e-posti aadress: info@deckol.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	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Võlad tarnijatele	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Tulud,kulum ja kasum

2012.aastal moodustas OÜ Saarevaim müügitulu 65 537 eurot.

OÜ Saarevaim brutokasumiks kujunes 145 317 eurot.

Personal

OÜ Saarevaim 2012.a. töölisi ei olnud,osteti sisse teenust.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Saarevaim põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata kinnisvara tehingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 890	1 331	2
Nõuded ja ettemaksed	598 832	248 583	3
Varud	528 819	649 322	4
Kokku käibevara	1 134 541	899 236	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	62 660	66 064	6
Kokku põhivara	62 660	66 064	
Kokku varad	1 197 201	965 300	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	435 282	384 430	7
Võlad ja ettemaksed	203 237	203 198	8
Kokku lühiajalised kohustused	638 519	587 628	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	64 044	28 351	7
Kokku pikaajalised kohustused	64 044	28 351	
Kokku kohustused	702 563	615 979	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	346 509	263 649	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 317	82 860	
Kokku omakapital	494 638	349 321	
Kokku kohustused ja omakapital	1 197 201	965 300	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	65 537	1 322 164	12
Muud äritulud	206 987	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 320	-1 186 473	13
Mitmesugused tegevuskulud	-9 358	-8 160	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 404	-17 021	
Muud ärikulud	-66 941	-1 772	
Ärikasum (kahjum)	149 501	108 738	
Finantstulud ja -kulud	-4 184	-25 878	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	145 317	82 860	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 317	82 860	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	149 501	108 738	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 404	17 021	
Kokku korrigeerimised	3 404	17 021	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-506 836	-168 765	
Varude muutus	0	327 581	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	757	153 531	
Laekunud intressid	18	23	
Makstud intressid	-4 202	-25 901	
Kokku rahavood äritegevusest	-357 358	412 228	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	120 504	0	
Antud laenude tagasimaksed	155 869	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	276 373	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	341 715	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-255 171	-419 447	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	86 544	-419 447	
Kokku rahavood	5 559	-7 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 331	8 550	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 559	-7 219	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 890	1 331	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	263 649	266 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	82 860	82 860
31.12.2011	2 556	256	346 509	349 321
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	145 317	145 317
31.12.2012	2 556	256	491 826	494 638

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

OÜ Saarevaim kasumiaruanne on koostatud 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, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10 - 20 aastat

Seadmed 4 - 6 2/3 aastat

Sõidukid 3 - 4 aastat

Muu inventar 2 - 3 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldi seisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil

vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	23	23
Arvelduskontod	6 867	1 308
Kokku raha	6 890	1 331

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	597 970	597 970		
Ostjatelt laekumata arved	597 970	597 970		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	729	729		
Muud nõuded	0	0		
Laenunõuded	0	0		
Ettemaksed	133	133		
Tulevaste perioodide kulud	133	133		
Kokku nõuded ja ettemaksed	598 832	598 832		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	92 581	92 581		
Ostjatelt laekumata arved	92 581	92 581		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		
Muud nõuded	155 869	155 869		
Laenunõuded	155 869	155 869		
Ettemaksed	133	133		
Tulevaste perioodide kulud	133	133		
Kokku nõuded ja ettemaksed	248 583	248 583		

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Kinnisvara arendusprojektid	528 819	649 322
Kokku varud	528 819	649 322

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	510 346	0	510 346
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	510 346	0	510 346
Ümberklassifitseerimised	-510 346		-510 346
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010					
Soetusmaksumus	157 862	0	391 780	391 780	549 642
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	157 862	0	391 780	391 780	549 642
Ostud ja parendused			0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-17 021	0	0	-17 021
Ümberklassifitseerimised	-142 862	68 085	-391 780	-391 780	-466 557
Ümberklassifitseerimine varudega	-74 777	0	-391 780	-391 780	-466 557
Muud ümberklassifitseerimised	-68 085	68 085	0	0	0
31.12.2011					
Soetusmaksumus	15 000	68 085	0	0	83 085
Akumuleeritud kulum	0	-17 021	0	0	-17 021
Jääkmaksumus	15 000	51 064	0	0	66 064
Amortisatsioonikulu	0	-3 404	0	0	-3 404
31.12.2012					
Soetusmaksumus	15 000	68 085	0	0	83 085
Akumuleeritud kulum	0	-20 425	0	0	-20 425
Jääkmaksumus	15 000	47 660	0	0	62 660

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omanike antud laenud	183 567	183 567		
Omanike ettevõtetega seotud laenud	251 715	251 715		
Lühiajalised laenud kokku	435 282	435 282		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	64 044	0	64 044	
Pikaajalised laenud kokku	64 044	0	64 044	
Laenukohustused kokku	499 326	435 282	64 044	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omanike antud laenud	253 127	253 127		
Lühiajalised laenud kokku	253 127	253 127		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	159 654	131 303	28 351	
Pikaajalised laenud kokku	159 654	131 303	28 351	
Laenukohustused kokku	412 781	384 430	28 351	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	117 627	117 627		
Muud võlad	16 585	16 585		
Intressivõlad	15 785	15 785		
Muud viitvõlad	800	800		
Saadud ettemaksed	69 025	69 025		
Kokku võlad ja ettemaksed	203 237	203 237		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	116 870	116 870		
Maksuvõlad	718	718		
Muud võlad	16 585	16 585		
Intressivõlad	15 785	15 785		
Muud viitvõlad	800	800		
Saadud ettemaksed	69 025	69 025		
Kokku võlad ja ettemaksed	203 198	203 198		

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
tarnijatele tasumata arved	117 627	116 869
Kokku võlad tarnijatele	117 627	116 869

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	388 543	273 742
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	103 283	72 767
Kokku tingimuslikud kohustused	491 826	346 509

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	65 537	1 322 164
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	65 537	1 322 164
Kokku müügitulu	65 537	1 322 164
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	21 870	29 410
korterite müük	43 667	1 292 754
Kokku müügitulu	65 537	1 322 164

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	43 320	1 186 473
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43 320	1 186 473

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	3 544	4 196
Juriidilised kulud ,lepingutasud	2 951	1 805
Raamatupidamisteenused	1 119	256
Pangateenused	42	375
Riigilõivud	1 377	721
Muud	325	807
Kokku mitmesugused tegevuskulud	9 358	8 160

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	18	23
Intressikulud	-4 202	-25 901
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 184	-25 878

Lisa 16 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 ettevõttjad	0	435 282	0	253 127
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	597 968	116 520	92 579	116 520

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	737 159	104 190

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2013

OÜ SAAREVAIM (registrikood: 11285951) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEET MARRAN	Juhatuse liige	05.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	346 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 317
Kokku	491 826
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	291 826
Kokku	491 826

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	346 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	145 317
Kokku	491 826
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	291 826
Kokku	491 826

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	43667	66.63%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	21870	33.37%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Teet Marran	36712112710	Lombi, Luke küla, Nõo vald, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR
Rain Sirk	37612092715	Mõisavahe tänav 9-30, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7384933
E-posti aadress	info@deckol.ee