

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Seitse Teed

registrikood: 10666970

tänava/talu nimi, Västriku 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 50403

telefon: +372 55662168

e-posti aadress: astrid@plantex.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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Varud	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Võlad tarnijatele	12
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ SEITSE TEED on eraomandusel baseeruv osaühing, mille põhitegevusalaks on kinnisvara müük ja arendus ning vahendus.

OÜ SEITSE TEED põhitegevuseks oli 2012 aastal kinnisvara müük ja rentimine.

2012.a. netokäive oli 509 289 eurot, 2011 aasta netokäive oli 329 297 eurot, käive on suurenenud 36 %

Aastal 2012 töötas osaühingus SEITSE TEED 1 töötaja - tegevjuht.

Kokku maksti aastal 2011 töötasu koos sotsiaalmaksuga 3 519 eurot. OÜ juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

2013 aastal plaanitakse käibe kasvu ~50%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 757	87 053	2
Nõuded ja ettemaksed	226 734	214 592	3
Varud	508 286	337 669	7
Kokku käibevara	738 777	639 314	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 790	1 790	
Kinnisvarainvesteeringud	169 189	59 599	8
Kokku põhivara	170 979	61 389	
Kokku varad	909 756	700 703	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	208 211	134 951	9
Võlad ja ettemaksed	66 226	2 309	10
Kokku lühiajalised kohustused	274 437	137 260	
Kokku kohustused	274 437	137 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	560 631	638 413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 876	-77 782	
Kokku omakapital	635 319	563 443	
Kokku kohustused ja omakapital	909 756	700 703	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	509 289	329 297	13
Muud äritulud	5	92	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-442 702	-418 687	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 519	-1 907	15
Tööjõukulud	-3 519	-3 465	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 625	16 888	
Ärikasum (kahjum)	73 179	-77 782	
Finantstulud ja -kulud	-1 303	0	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	71 876	-77 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 876	-77 782	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	73 179	-77 782	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 625	-16 888	
Kokku korrigeerimised	-11 625	-16 888	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 142	-105 874	
Varude muutus	-170 617	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	33 838	-19 594	
Kokku rahavood äritegevusest	-63 083	-220 138	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-97 964	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	314 655	
Antud laenud	-1 000	-179 872	
Antud laenude tagasimaksed	4 188	242 326	
Laekunud intressid	1 303	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-93 473	377 109	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	118 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-44 740	-71 796	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	73 260	-71 796	
Kokku rahavood	-83 296	85 175	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87 053	1 878	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-83 296	85 175	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 757	87 053	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	638 413	641 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-77 782	-77 782
31.12.2011	2 556	256	560 631	563 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)			71 876	71 876
31.12.2012	2 556	256	632 507	635 319

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SEITSE TEED raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse lineaarselt. Kuna tegemist on hoonetega siis kinnisvarainvesteeringu kulumi normiks on 5 % aastas. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Transpordivahendid 20%

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustused

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 osapoolele 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

Tulud

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 21/79. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	3 757	87 053
Kokku raha	3 757	87 053

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	25 845	25 845		
Ostjatelt laekumata arved	25 845	25 845		
Muud nõuded	200 889	200 889		
Laenunõuded	200 889	200 889		
Kokku nõuded ja ettemaksed	226 734	226 734		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	975	975		
Ostjatelt laekumata arved	975	975		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 859	9 859		
Muud nõuded	203 758	203 758		
Laenunõuded	203 758	203 758		
Kokku nõuded ja ettemaksed	214 592	214 592		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	25 845	975
Kokku nõuded ostjate vastu	25 845	975

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	24 227	9 859	
Üksikisiku tulumaks	133		79
Sotsiaalmaks	93		47
Töötuskindlustusmaksed	12		6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 465	9 859	132

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11949279	MELONI MAJAD OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	75	75

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012
MELONI MAJAD OÜ	1 790	1 790
Kokku	1 790	1 790

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	508 286	337 669
Kokku varud	508 286	337 669

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	469 557	469 557
Akumuleeritud kulum	-36 482	-36 482
Jääkmaksumus	433 075	433 075
Müügid	-390 381	-390 381
Amortisatsioonikulu	16 905	16 905
31.12.2011		
Soetusmaksumus	79 176	79 176
Akumuleeritud kulum	-19 577	-19 577
Jääkmaksumus	59 599	59 599
Ostud ja parendused	97 964	97 964
Amortisatsioonikulu	11 626	11 626
31.12.2012		
Soetusmaksumus	177 140	177 140
Akumuleeritud kulum	-7 951	-7 951
Jääkmaksumus	169 189	169 189

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 939	14 642
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 591	-1 623
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	343 726

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
investeeringulaen	110 000	110 000					
omaniku laen	98 211	98 211					
Lühiajalised laenud kokku	208 211	208 211					
Laenukohustused kokku	208 211	208 211					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
investeeringulaen	134 951	134 951			3	eek	2012
Lühiajalised laenud kokku	134 951	134 951					
Laenukohustused kokku	134 951	134 951					

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	40 624	40 624		
Võlad töövõtjatele	1 137	1 137		
Maksuvõlad	24 465	24 465		
Kokku võlad ja ettemaksed	66 226	66 226		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 256	1 256		
Võlad töövõtjatele	921	921		
Maksuvõlad	132	132		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 309	2 309		

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Eesti tarnijad	40 623	1 256
Kokku võlad tarnijatele	40 623	1 256

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Väljamaksmata töötasu	754	538
Puhkusekohustus	383	383
Kokku võlad töövõtjatele	1 137	921

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	509 289	329 297
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	509 289	329 297
Kokku müügitulu	509 289	329 297
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	483 350	314 655
Kinnisvara üürimine	25 939	14 642
Kokku müügitulu	509 289	329 297

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
müüdnud kinnisvara	437 111	418 591
kinnisvara hooldus vahendus	5 591	96
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	442 702	418 687

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	1 519	1 907
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 519	1 907

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	2 618	2 615
Sotsiaalmaksud	901	850
Kokku tööjõukulud	3 519	3 465
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1 303	0
Intressitulu laenudelt	1 303	0
Kokku finantstulud ja -kulud	1 303	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	135 600		134 600	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	320		320	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		90 211		90 211

2011	Müügid
Tütarettevõtjad	168 726
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	1 687	1 692

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2013

Osaühing Seitse Teed (registrikood: 10666970) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO TÄHT	Juhatuse liige	06.06.2013
SVEN JALAKAS	Juhatuse liige	10.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	560 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 876
Kokku	632 507
Jaotamine	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	560 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	71 876
Kokku	632 507
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	509289	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sven Jalakas	36808222763		1278 EUR
Karin Täht	46905312751	Västriku 2, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55662168
E-posti aadress	astrid@plantex.ee