

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** OÜ Kuperjanovi Rent

**registrikood:** 11409100

**tänava/talu nimi,** Tähe 135a

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postsihtnumber:** 51013

**telefon:** +372 7381652

**e-posti aadress:** piretkitsing@hotmail.com

## Sisukord

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                   | <b>3</b> |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>     | <b>4</b> |
| Bilanss                                 | 4        |
| Kasumiaruanne                           | 5        |
| Rahavoogude aruanne                     | 6        |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 7        |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 8        |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 8        |
| Lisa 2 Raha                             | 8        |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 9        |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9        |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 10       |
| Lisa 6 Laenukohustused                  | 11       |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 11       |
| Lisa 8 Osakapital                       | 12       |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 12       |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 12       |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on olemasoleva kinnisvara üürileandmine.

OÜ Kuperjanovi Rent müügitulu 2012. aastal oli 27 345 ( s.o. netokäive ) eurot. Müügitulu koosneb äripindade , asukohaga Kuperjanovi 70, Tartu, üüritulust.

OÜ Kuperjanovi Rent juhatus koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmeid 2012.aastal ei tasustatud.

2012. aasta lõppes osahingule Kuperjanovi Rent kahjumiga. Põhjuseks olid kulud rendipindadele, kuna uutele üürnikele oli vajalik teha ruumides kergemaid ümberehitusi ja parendusi.

Tegevuskava 2013. majandusaastaks on leida võimalused kahjumi katmiseks ja netovara taastamiseks ning jätkata senist tegevust jõudes 2013.a. lõpuks kasumisse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012      | 31.12.2011      | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Varad                                        |                 |                 |         |
| Käibevara                                    |                 |                 |         |
| Raha                                         | 297             | 74              | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 31 619          | 9 836           | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>31 916</b>   | <b>9 910</b>    |         |
| Põhivara                                     |                 |                 |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 672 290         | 687 229         | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>672 290</b>  | <b>687 229</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>704 206</b>  | <b>697 139</b>  |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                 |                 |         |
| Kohustused                                   |                 |                 |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                 |                 |         |
| Laenukohustused                              | 53 868          | 52 932          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 52 732          | 36 180          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>106 600</b>  | <b>89 112</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                 |                 |         |
| Laenukohustused                              | 774 432         | 772 224         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>774 432</b>  | <b>772 224</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>881 032</b>  | <b>861 336</b>  |         |
| Omakapital                                   |                 |                 |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556           | 2 556           | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -166 753        | -134 101        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -12 629         | -32 652         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-176 826</b> | <b>-164 197</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>704 206</b>  | <b>697 139</b>  |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 27 345         | 17 223         | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -16 305        | -5 579         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -27            | -7 430         |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -14 940        | -14 940        |         |
| Muud ärikulud                               | -15            | -49            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-3 942</b>  | <b>-10 775</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -8 687         | -21 877        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-12 629</b> | <b>-32 652</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-12 629</b> | <b>-32 652</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012          | 2011          | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |               |               |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -3 942        | -10 775       |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |               |               |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 14 940        | 14 940        |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>14 940</b> | <b>14 940</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -21 784       | -4 086        |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 16 553        | -183          |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>5 767</b>  | <b>-104</b>   |          |
|                                                       |               |               |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |               |               |          |
| Saadud laenud                                         | 57 220        | 110 759       |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -54 076       | -98 335       |          |
| Makstud intressid                                     | -8 688        | -12 308       |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-5 544</b> | <b>116</b>    |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>223</b>    | <b>12</b>     |          |
|                                                       |               |               |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>74</b>     | <b>62</b>     | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>223</b>    | <b>12</b>     |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>297</b>    | <b>74</b>     | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku    |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |          |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | -134 101                    | -131 545 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | -32 652                     | -32 652  |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | -166 753                    | -164 197 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | -12 629                     | -12 629  |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | -179 382                    | -176 826 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Kuperjanovi Rent 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooninorm aastas: Ehitised, rajatised 2%

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 556 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 556 euro kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

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

- Maa 0%
- Ehitised ja rajatised 2%
- Transpordivahendid 20%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20%

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 2556

### Lisa 2 Raha (eurodes)

|                   | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------|------------|------------|
| Arvelduskontod    | 297        | 74         |
| <b>Kokku raha</b> | <b>297</b> | <b>74</b>  |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2012    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 9 541         | 9 541                             |                     |             |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 9 541         | 9 541                             |                     |             |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 578         | 3 578                             |                     |             | 4       |
| Ettemaksed                         | 18 500        | 18 500                            |                     |             |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 18 500        | 18 500                            |                     |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>31 619</b> | <b>31 619</b>                     |                     |             |         |

  

|                                   | 31.12.2011   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                   |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 9 836        | 9 836                             |                     |             |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 836        | 9 836                             |                     |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>9 836</b> | <b>9 836</b>                      |                     |             |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2012   |           | 31.12.2011 |            |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0            | 0         | 0          | 108        |
| Intress                                       | 0            | 0         | 0          | 2          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 3 578        |           | 0          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 578</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>110</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        |          | Kokku   |
|                        | Ehitised |         |
| <b>31.12.2010</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 746 988  | 746 988 |
| Akumuleeritud kulum    | -44 819  | -44 819 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 702 169  | 702 169 |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -14 940  | -14 940 |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2011</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 746 988  | 746 988 |
| Akumuleeritud kulum    | -59 759  | -59 759 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 687 229  | 687 229 |
|                        |          |         |
| Amortisatsioonikulu    | -14 939  | -14 939 |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2012</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 746 988  | 746 988 |
| Akumuleeritud kulum    | -74 698  | -74 698 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 672 290  | 672 290 |

|                                                 | 2012    | 2011   |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 27 345  | 17 223 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -16 305 | 5 579  |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |                |              |             |
| Laen AS-st SEB Pank              | 324 831        | 53 868                            | 270 963             | 0              | 2,847        | 21.12.2014  |
| Laenud teistelt laenuandjatelt   | 503 469        | 0                                 | 0                   | 503 469        | 2,5          | 31.12.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>828 300</b> | <b>53 868</b>                     | <b>270 963</b>      | <b>503 469</b> |              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>828 300</b> | <b>53 868</b>                     | <b>270 963</b>      | <b>503 469</b> |              |             |

  

|                                  | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |                |              |             |
| Laen AS-st SEB Pank              | 378 405        | 52 932                            | 325 473             | 0              | 2,847        | 21.12.2014  |
| Laenud teistelt laenuandjatelt   | 446 751        | 0                                 | 0                   | 446 751        | 2,5          | 31.12.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>825 156</b> | <b>52 932</b>                     | <b>325 473</b>      | <b>446 751</b> |              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>825 156</b> | <b>52 932</b>                     | <b>325 473</b>      | <b>446 751</b> |              |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
| Ehitised                                              | 672 290        | 687 229        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>672 290</b> | <b>687 229</b> |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 17 932        | 17 932                            |                     |             |         |
| Muud võlad                       | 34 800        | 34 800                            |                     |             |         |
| Intressivõlad                    | 34 800        | 34 800                            |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>52 732</b> | <b>52 732</b>                     |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 1 270         | 1 270                             |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 110           | 110                               |                     |             | 4       |
| Muud võlad                       | 34 800        | 34 800                            |                     |             |         |
| Intressivõlad                    | 34 800        | 34 800                            |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>36 180</b> | <b>36 180</b>                     |                     |             |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                 | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                      | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                  | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus a`1278 eurot. |            |            |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 27 345        | 17 223        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>27 345</b> | <b>17 223</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>27 345</b> | <b>17 223</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara renditulu                        | 27 345        | 17 223        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>27 345</b> | <b>17 223</b> |

## Lisa 10 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 ettevõtjad | 0          | 503 469    | 0          | 446 751    |

| 2011                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 56 720        | 2                           |

OÜ Kuperjanovi Rent aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikega seotud ettevõtteid.

OÜ-l Kuperjanovi Rent on 2012 a. saadud laenu jääk juhatuse liikmega seotud ettevõttelt 503 469 eurot. OÜ Kuperjanovi Rent tasub laenusummal intressi 2,5 % laenujäägilt aastas.

OÜ Kuperjanovi Rent ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2013

**OÜ Kuperjanovi Rent (registrikood: 11409100) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SILVER KITSING     | Juhatuse liige     | 10.06.2013           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -166 753        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -12 629         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-179 382</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -179 382        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-179 382</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -166 753        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -12 629         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-179 382</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -179 382        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-179 382</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 27345           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi              | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| OÜ Kitsing ja Uittenbogaard | 10150829                            | Eesti                            | 444 EUR                   |
| Silver Kitsing              | 36906162712                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 1278 EUR                  |
| Matthijs Uittenbogaard      | 26.08.1970                          | Rijsenhout                       | 1278 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Telefon         | +372 7381652             |
| E-posti aadress | piretkitsing@hotmail.com |