

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing PT Arendus

registrikood: 10951417

tänavamaja number: Lee 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13521

telefon: +372 5077762

e-posti aadress: marko@hoston.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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad tarnijatele	14
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing PT Arendus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja haldamine, ehitustööd ja projekteerimine.

2012.a. töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud .

2012.a. müügitulu ei olnud.

2013.a. soovime säilitada oma turuposisiooni ja soovime saada 2013.a. kasumi

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ PT Arenduse juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud majandusaasta aruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamisetava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ka konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist

Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil **OÜ PT Arendus** seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga **31.12.2012.a.**

Firma on jätkuvalt tegutsev

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	103	529	2
Nõuded ja ettemaksed	60	81	3
Kokku käibevara	163	610	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 851	2 851	4
Kinnisvarainvesteeringud	447 408	447 408	5
Materiaalne põhivara	1 584	1 584	6
Kokku põhivara	451 843	451 843	
Kokku varad	452 006	452 453	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 279	1 867	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 279	1 867	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	445 706	442 106	7
Kokku pikaajalised kohustused	445 706	442 106	
Kokku kohustused	447 985	443 973	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	2 475	2 475	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 449	7 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 459	-3 970	
Kokku omakapital	4 021	8 480	
Kokku kohustused ja omakapital	452 006	452 453	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 868	-2 834	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 571	-1 092	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-44	6
Muud ärikulud	-20	0	
Ärikasum (kahjum)	-4 459	-3 970	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 459	-3 970	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 459	-3 970	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 459	-3 970
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	44
Kokku korrigeerimised	0	44
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21	14
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	412	-4 225
Kokku rahavood äritegevusest	-4 026	-8 137
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 600	7 680
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 600	7 680
Kokku rahavood	-426	-457
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	529	986
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-426	-457
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	103	529

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	2 475	7 419	12 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 970	-3 970
31.12.2011	2 556	2 475	3 449	8 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 459	-4 459
31.12.2012	2 556	2 475	-1 010	4 021

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PT Arendus OÜ 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. kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EURO'des.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilise väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele.

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 350.-EUR 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, määrates 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 5 aastat

Sõidukid 5 aastat

Muu inventar 5 aastat

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

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

Rendid

Kapitaliiliisingu alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad liisingumaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Finantskohustused

Laenud võetakse arvele soetusmaksuses. Saadavad laenud on usaldusväärsed.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühele osapoolale on kontrolli teise osapoolale üle või oluline mõju teise osapoolale äriolulistele otsustele. Osaühing käsitleb seotud osapooltena:

Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraiskutest omanikke.

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.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	103	529
Kokku raha	103	529

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	40	19
Ettemaksukonto jääk	20	62
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	60	81

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2010	2 851	2 851
31.12.2011	2 851	2 851
31.12.2012	2 851	2 851
Kajastatud õiglases väärtuses	2 851	2 851

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	447 408	447 408
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	447 408	447 408
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	447 408	447 408
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	447 408	447 408
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	447 408	447 408
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	447 408	447 408

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 925	2 925
Akumuleeritud kulum	-1 297	-1 297
Jääkmaksumus	1 628	1 628
Amortisatsioonikulu	-44	-44
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 925	2 925
Akumuleeritud kulum	-1 341	-1 341
Jääkmaksumus	1 584	1 584
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 925	2 925
Akumuleeritud kulum	-1 341	-1 341
Jääkmaksumus	1 584	1 584

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	445 706			445 706	2%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	445 706			445 706			
Laenukohustused kokku	445 706			445 706			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	442 106		442 106		3%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	442 106		442 106				
Laenukohustused kokku	442 106		442 106				

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Kokku võlad tarnijatele		1 835

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Kommunaalkulud	-2 868	-2 834
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 868	-2 834

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Maarent	-350	0
Raamatupidamise teenus	-1 183	-1 085
Pangateenused	-6	-7
Muud	-32	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 571	-1 092

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2012.a. töötajaid ei olnud

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	445 706	442 106

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhku, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele:

Seotud osapooled on:

Marko Johanson
Urmas Peiker

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2013

Osaühing PT Arendus (registrikood: 10951417) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO JOHANSON	Juhatuse liige	12.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 459
Kokku	-1 010
Katmine	
Kokku	

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Peiker	37608222726		1278 EUR
Marko Johanson	37606110224	Lee tn 8, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5077762
E-posti aadress	marko@hoston.ee