

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Accuratus

registrikood: 11080568

tänavatalu nimi, Uus-Sadama 23
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 5029997, +372 6806699

faks: +372 6806690

e-posti aadress: aldera@aldera.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Accuratus asutati 26.10.2004 aastal. Põhitegevusteks on investeringud kinnisvarasse ja kinnisvaraarendus. 2012.aastal ei teinud firma tööd oma põhitegevuse alal.

Personal

Töötajaid 2012 aastal ei olnud. Soodustusi juhtkond saanud ei ole. Ettevõtte juhatuse liikmele töötasu majandusaastal ei makstud.

Tulud, kulud ja kasum/kahjum

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Puhaskasum / -kahjum (tuh euro)	2	- 20
ROA	0%	-9%
ROE	2%	-16%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Lõpetada alustatud detailplaneeringu ja leida võimalus edasipidiseks arenemiseks.

Sama 2013. a. põhieesmärgiks on jätkuv müügi ja kasumi suurendamine teenuste täiustamise, kulude optimeerimise ja uutel turgudel tegevuse laiendamise teel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	524	111	2
Nõuded ja ettemaksed	26	26	3
Kokku käibevara	550	137	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	542 837	520 825	4
Kokku põhivara	542 837	520 825	
Kokku varad	543 387	520 962	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	289 220	289 220	5
Võlad ja ettemaksed	123 935	103 689	6.7
Kokku lühiajalised kohustused	413 155	392 909	
Kokku kohustused	413 155	392 909	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	8
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 835	144 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 179	-20 313	
Kokku omakapital	130 232	128 053	
Kokku kohustused ja omakapital	543 387	520 962	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	480	0	
Brutokasum (-kahjum)	480	0	
Üldhalduskulud	-68	-68	10
Muud äritulud	22 012	0	9
Ärikasum (kahjum)	22 424	-68	
Finantstulud ja -kulud	-20 245	-20 245	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 179	-20 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 179	-20 313	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	22 424	-68	
Muud rahavood äritegevusest	-22 011	0	
Kokku rahavood äritegevusest	413	-68	
Kokku rahavood	413	-68	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111	179	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	413	-68	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	524	111	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 835	383	144 148	148 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-20 313	-20 313
31.12.2011	3 835	383	123 835	128 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 179	2 179
31.12.2012	3 835	383	126 014	130 232

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Accuratus OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal /, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	524	111
Kokku raha	524	111

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	26	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	26

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	520 825
31.12.2011	520 825
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 012
31.12.2012	542 837

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtetele	289 220	289 220			7%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	289 220	289 220					
Laenukohustused kokku	289 220	289 220					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtetele	289 220	289 220			7%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	289 220	289 220					
Laenukohustused kokku	289 220	289 220					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	542 837	520 825
Kokku	542 837	520 825

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	1 508	1 508		
Muud võlad	122 427	122 427		
Intressivõlad	122 176	122 176		
Muud viitvõlad	251	251		
Kokku võlad ja ettemaksed	123 935	123 935		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 508	1 508		
Muud võlad	102 181	102 181		
Intressivõlad	101 930	101 930		
Muud viitvõlad	251	251		
Kokku võlad ja ettemaksed	103 689	103 689		

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele	1 508	1 508
Kokku võlad tarnijatele	1 508	1 508

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	22 012	0
Kokku muud äritulud	22 012	0

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Maamaks	68	68
Kokku üldhalduskulud	68	68

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	20 245	20 245
Kokku finantstulud ja -kulud	20 245	20 245

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	411 395	0	391 115
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251	0	251

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2013

OÜ Accuratus (registrikood: 11080568) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO REMMELGAS	Juhatuse liige	19.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 179
Kokku	126 014
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsavarumine	0220	480	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Levirat	11020595	Hälli põik 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10000 EEK
OÜ ALDERA INVEST	10728205	Uus-Sadama 23	33700 EEK
osaühing Sitwell Group	11299019	Uus-Sadama 23, Tallinn, Harju maakond, Eesti	8800 EEK
osaühing Apollona	10066715	Tartu mnt 71	7500 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6806699
Faks	+372 6806690
Mobiiltelefon	+372 5029997
E-posti aadress	aldera@aldera.ee