

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Rispeto OÜ

registrikood: 10766654

tänavatalu nimi, Ringtee 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 5088383, +372 7300049

faks: +372 7300049

e-posti aadress: elle.valge@mail.ee, rispeto@gmail.com

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	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Rispeto on asutatud 2001 aastal. 2001 aasta teisel poolel toimus omanike vahetus. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja välja üürimine büroopindadena. 2001.a. soetati Hansa Liising Eesti AS finantseerimisel hoone Tartu, Ringtee 4, mida renditakse bürooruumidena. 2005.a. osteti maa Tartu, Ringtee 6B.

2007.a. alustati büroo- ja laoruumide ehitamist Ringtee 6B asuvale maale, mille ehitustööd lõpetati 2008.a. septembris. Hoone ehituseks võeti Swedbank AS-ilt laenu summas 647 753 EUR.

Peamised finantssuhtarvud	2012	2011
Müügitulu	364 354	296 905
Puhaskasum	60 011	10 723
Puhasrentaablus	16,5%	3,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	0,4
ROA	6,3%	1,2%
ROE	14,0%	2,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 637	13 157	2
Nõuded ja ettemaksed	128 952	30 667	
Kokku käibevara	145 589	43 824	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	806 751	881 632	4
Kokku põhivara	806 751	881 632	
Kokku varad	952 340	925 456	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	106 929	79 113	5
Võlad ja ettemaksed	24 003	24 311	6
Kokku lühiajalised kohustused	130 932	103 424	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	393 518	454 152	5
Kokku pikaajalised kohustused	393 518	454 152	
Kokku kohustused	524 450	557 576	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	364 928	354 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 010	10 723	
Kokku omakapital	427 890	367 880	
Kokku kohustused ja omakapital	952 340	925 456	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	364 354	296 905	8
Muud äritulud	6 284	3 512	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-151 892	-150 136	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 905	-22 526	
Tööjõukulud	-32 014	-23 514	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-74 880	-74 880	
Muud ärikulud	-200	-675	
Ärikasum (kahjum)	74 747	28 686	
Finantstulud ja -kulud	-14 737	-17 963	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 010	10 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 010	10 723	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	74 747	28 686
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	74 881	74 880
Kokku korrigeerimised	74 881	74 880
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 383	-5 443
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-309	3 799
Laekunud intressid	10	11
Kokku rahavood äritegevusest	140 946	101 933
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-89 900	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-89 900	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	87 943	16 284
Saadud laenude tagasimaksed	-120 762	-90 725
Makstud intressid	-14 747	-17 974
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-47 566	-92 415
Kokku rahavood	3 480	9 518
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 157	3 639
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 480	9 518
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 637	13 157

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	268	354 205	357 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	10 723	10 723
31.12.2011	2 684	268	364 928	367 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	60 010	60 010
31.12.2012	2 684	268	424 938	427 890

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud
lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Rispeto (edaspidi: ettevõtte) 2012.a. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. Laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seosnõud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtust vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole

üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Seotud osapoolte näideteks on:

(a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

(b) Tütarettevõtted;

(c) Sidusettevõtted;

(d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

(e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,

välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele;

(f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed,

kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	16 637	13 157
Kokku raha	16 637	13 157

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 392	108	0
Üksikisiku tulumaks	0	814	0	578
Sotsiaalmaks	0	1 350	0	1 063
Kohustuslik kogumispension	0	93	0	60
Töötuskindlustusmaksed	0	165	0	159
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	8 814	108	1 860

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	145 078	993 903	1 138 981
Akumuleeritud kulum	0	-182 469	-182 469
Jääkmaksumus	145 078	811 434	956 512
Amortisatsioonikulu		-74 880	-74 880
31.12.2011			
Soetusmaksumus	145 078	993 903	1 138 981
Akumuleeritud kulum	0	-257 349	-257 349
Jääkmaksumus	145 078	736 554	881 632
Amortisatsioonikulu	0	-74 881	-74 881
31.12.2012			
Soetusmaksumus	145 078	993 903	1 138 981
Akumuleeritud kulum	0	-332 230	-332 230
Jääkmaksumus	145 078	661 673	806 751

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	177 144	169 322
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	151 892	152 256

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							
Laen omanikult	15 491	15 491					
Sedbank AS	80 438	80 438			2,776%	EUR	2018
Laen äriühingult	11 000	11 000					
Lühiajalised laenud kokku	106 929	106 929					
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank AS	393 518	0	393 518		2,776%	EUR	2018
Pikaajalised võlakirjad kokku	393 518		393 518				
Laenukohustused kokku	500 447	106 929	393 518				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	16 881	16 881					
Swedbank	62 232	62 232			3,455	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	79 113	79 113					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	23 547		23 547			EUR	
Swedbank	430 605		376 869	53 736	3,455	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	454 152		400 416	53 736			
Laenukohustused kokku	533 265	79 113	400 416	53 736			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	12 616	12 616		
Võlad töövõtjatele	2 000	2 000		
Maksuvõlad	8 814	8 814		
Saadud ettemaksed	573	573		
Tulevaste perioodide tulud	573	573		
Kokku võlad ja ettemaksed	24 003	24 003		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	20 933	20 933		
Võlad töövõtjatele	1 518	1 518		
Maksuvõlad	1 860	1 860		
Kokku võlad ja ettemaksed	24 311	24 311		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	2	2

OÜ Rispeto jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2012 moodustas 424 938 eurot (31. detsember 2011: 364 928 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 89 237 eurot (31.detsember 2011: 76 635 eurot)

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	364 354	296 905
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	364 354	296 905
Kokku müügitulu	364 354	296 905
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürimine	177 144	169 322
Raamatupidamisteenus	33 593	28 549
Insener-tehniline nõustamine	153 617	99 034
Kokku müügitulu	364 354	296 905

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	24 650	18 315
Sotsiaalmaksud	7 364	5 199
Kokku tööjõukulud	32 014	23 514
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	10	11
Muud intressitulud	10	11
Intressikulud	-14 746	-17 974
Intressikulu laenudelt	-14 746	-17 974
Kokku finantstulud ja -kulud	-14 736	-17 963

Lisa 11 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	89 900	1 800	0	56 696

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	21 000	0	89 900	0	2 943	27 879
2011	Ostud			Müügid		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	30 678			417		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2013

Rispeto OÜ (registrikood: 10766654) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS ROHTMAA	Juhatuse liige	21.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	364 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 010
Kokku	424 938
Katmine	
Kokku	424 938

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	364 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 010
Kokku	424 938

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	177144	48.62%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	153617	42.16%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	33593	9.22%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Rohtmaa	36108172749	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1342 EUR
Ants Astover	35812182716	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1342 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300049
Faks	+372 7300049
Mobiiltelefon	+372 5088383
E-posti aadress	rispeto@gmail.com
E-posti aadress	elle.valge@mail.ee