

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Tetris Kinnisvara OÜ

registrikood: 11280528

tänava/talu nimi, Tartu mnt 80

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 5219650, +372 6977785

e-posti aadress: eerolukkanen@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Tetris Kinnisvara OÜ põhitegevus on investeerimine kinnisvarasse.

Kinnisvarainvesteeringud teostati 2007.aastal. 2012 .aastal olulisi tehinguid kinnisvaraga ei teostatud.

2013.aastal jätkatakse investeerimistegevusega. Ettevõtja eesmärkide täitumisele ja jätkusuutlikusele avaldab kindlasti mõju majanduse üldine suundumus 2013-2014.aastal ja finantseerimisasutuste tegevuspoliitika.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	664	1 294	
Nõuded ja ettemaksed	670	127	2
Kokku käibevara	1 334	1 421	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	317 001	314 226	4
Materiaalne põhivara	19 104	4 538	5
Kokku põhivara	336 105	318 764	
Kokku varad	337 439	320 185	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	293 440	278 325	6
Võlad ja ettemaksed	6 167	3 115	7
Kokku lühiajalised kohustused	299 607	281 440	
Kokku kohustused	299 607	281 440	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	8
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 527	34 604	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-913	-77	
Kokku omakapital	37 832	38 745	
Kokku kohustused ja omakapital	337 439	320 185	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	4 917	5 853	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-213	-666	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 466	-4 602	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 773	-177	5
Muud ärikulud	-106	-218	12
Ärikasum (kahjum)	-641	190	
Finantstulud ja -kulud	-272	-267	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-913	-77	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-913	-77	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-641	190
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 773	177
Muud korrigeerimised	-128	-228
Kokku korrigeerimised	1 645	-51
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 698	81
Varude muutus	0	666
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 568	1 259
Makstud intressid	0	-141
Kokku rahavood äritegevusest	4 874	2 004
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-16 340	-4 715
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 775	-3 698
Laekunud intressid	0	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 115	-8 412
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	29 490	12 050
Saadud laenude tagasimaksed	-15 879	-7 741
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13 611	4 309
Kokku rahavood	-630	-2 099
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 294	3 393
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-630	-2 099
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	664	1 294

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3 835	383	34 604	38 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-77	-77
31.12.2011	3 835	383	34 527	38 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-913	-913
31.12.2012	3 835	383	33 614	37 832

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tetris Kinnisvara OÜ 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 Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurosooniga, mille tulemusena Eesti Kroon (EEK) asendus Euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Tetris Kinnisvara OÜ alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse Eurodesse ning 2011. aasta ja sellele järgnevatel perioodidel finantsaruandeid hakatakse koostama Eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku kursiga 1 EUR = 15,6466 EEK.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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 sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindamisel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 euro

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	472	472		
Ostjatelt laekumata arved	472	472		
Muud nõuded	79	79		
Viitlaekumised	79	79		
Ettemaksed	119	119		
Tulevaste perioodide kulud	119	119		
Kokku nõuded ja ettemaksed	670	670		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	127	127		
Ostjatelt laekumata arved	127	127		
Kokku nõuded ja ettemaksed	127	127		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	143	73
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	143	73

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	310 384
Muud muutused	3 842
31.12.2011	314 226
Muud muutused	2 775
31.12.2012	317 001

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	4 715	4 715	0	4 715
Amortisatsioonikulu	-177	-177	0	-177
31.12.2011				
Soetusmaksumus	4 715	4 715	0	4 715
Akumuleeritud kulum	-177	-177	0	-177
Jääkmaksumus	4 538	4 538	0	4 538
Ostud ja parendused	14 358	14 358	1 981	16 339
Amortisatsioonikulu	-1 425	-1 425	-348	-1 773
31.12.2012				
Soetusmaksumus	19 073	19 073	1 981	21 054
Akumuleeritud kulum	-1 602	-1 602	-348	-1 950
Jääkmaksumus	17 471	17 471	1 633	19 104

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud osanikelt	259 657	259 657		
Lühiajalised laenud seotud isikutelt	7 931	7 931		
Lühiajaline laen krediidasutuselt	25 852	25 852		
Lühiajalised laenud kokku	293 440	293 440		
Laenukohustused kokku	293 440	293 440		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud osanikelt	231 663	231 663		
Lühiajalised laenud seotud isikutelt	7 931	7 931		
Lühiajaline laen krediidasutuselt	38 731	38 731		
Lühiajalised laenud kokku	278 325	278 325		
Laenukohustused kokku	278 325	278 325		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 687	4 687			
Maksuvõlad	143	143			3
Muud võlad	1 337	1 337			
Intressivõlad	575	575			
Muud viitvõlad	762	762			
Kokku võlad ja ettemaksed	6 167	6 167			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 406	2 406			
Maksuvõlad	73	73			3
Muud võlad	636	636			
Intressivõlad	431	431			
Muud viitvõlad	205	205			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 115	3 115			

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 917	5 853
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 917	5 853
Kokku müügitulu	4 917	5 853
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduautode rentimine	4 602	5 433
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	315	420
Kokku müügitulu	4 917	5 853

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Ostetud teenused	447	831
Sõidukitega seotud kulud	3 004	3 565
Muud	15	206
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 466	4 602

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	105	12
Muud	1	206
Kokku muud ärikulud	106	218

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	0	1
Muud intressitulud	0	1
Intressikulud	144	141
Muud intressikulud	144	141
Muud finantstulud ja -kulud	128	125
Kokku finantstulud ja -kulud	272	267

Lisa 13 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	259 657	231 663
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 078	8 956

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 357
2011	Ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 694

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2013

Tetris Kinnisvara OÜ (registrikood: 11280528) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO LUKKANEN	Juhatuse liige	18.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-913
Kokku	33 614
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 614
Kokku	33 614

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	4602	93.59%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	315	6.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristjan Edula	38005276010		1917 EUR
Eero Lukkanen	38005166027		1917 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6977785
Mobiiltelefon	+372 5219650
E-posti aadress	eerolukkanen@hotmail.com