

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 11463298

tänavanimi, maja ja korteri number: Metsa 49-6

linn: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihtnumber: 90505

telefon: +372 4731448, +372 56241810

e-posti aadress: haapsalu@uusmaa.ee

veebilehe aadress: www.uusmaa.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Üldinfo

Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ on ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara ostu, müügi ja üürileandmise vahendamisega tasu eest või lepingu alusel.

Äritegevuse ülevaade

2012. aastal oli OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo müügitulu 18 309 eurot (2011.aastal 33 424 eurot).

Põhiline tegevus oli vahendusteenuse pakkumine klientidele, samuti ka kinnisvara hindamisteenused.

2012.aasta II poolaastal ei osutatud enam hindamisteenuseid, mis andis tagasilöögi ka käibe osas.

2013.aastal on plaan suurendada ettevõtte käivet vahendustegevuse osas. Plaanis on hakata uuesti pakkuma ka hindamisteenuseid. Kuna Läänemaa kinnisvaraturg on väike võrreldes konkurentide arvuga, siis plaani laieneda ei ole.

On vaid soov veel rohkem kanda kinnitada ja kliendibaasi suurendada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 971	3 969	2
Nõuded ja ettemaksed	1 223	675	3
Kokku käibevara	3 194	4 644	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 385	176	6
Kokku põhivara	1 385	176	
Kokku varad	4 579	4 820	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 987	4 001	7
Kokku lühiajalised kohustused	4 987	4 001	
Kokku kohustused	4 987	4 001	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 701	-2 083	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 227	382	
Kokku omakapital	-408	819	
Kokku kohustused ja omakapital	4 579	4 820	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	18 309	33 424	8
Muud äritulud	0	92	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 622	-18 855	9
Mitmesugused tegevuskulud	-13 183	-14 013	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-491	-151	
Muud ärikulud	-127	0	
Ärikasum (kahjum)	-1 114	497	
Finantstulud ja -kulud	-113	-115	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 227	382	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 227	382	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 114	497
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	491	151
Kokku korrigeerimised	491	151
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-548	-490
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	986	3 493
Laekunud intressid	1	2
Makstud intressid	-114	-117
Kokku rahavood äritegevusest	-298	3 536
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 700	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 700	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-36
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-36
Kokku rahavood	-1 998	3 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 969	469
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 998	3 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 971	3 969

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	-2 083	473
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	-2 083	473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-36	382	346
31.12.2011	2 520	-1 701	819
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 227	-1 227
31.12.2012	2 520	-2 928	-408

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad summad kantakse kulusse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse väheväärtusliku varana ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kulusse kantud väheväärtuslike varade 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad, seadmed, inventar 20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000**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 kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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**Ettevõtte tulumaks**

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 tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 lähtutakse valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest vastavalt äriseadustikult. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	1 541	1 287
Arvelduskontod	430	2 682
Kokku raha	1 971	3 969

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	754	754		
Ostjatelt laekumata arved	754	754		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	469	469		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 223	1 223		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	675	675		
Kokku nõuded ja ettemaksed	675	675		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		-170	675
Ettemaksukonto jääk	469		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	469	-170	675

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus			755	755
Akumuleeritud kulum			-428	-428
Jääkmaksumus			327	327
Amortisatsioonikulu			-151	-151
31.12.2011				
Soetusmaksumus			755	755
Akumuleeritud kulum			-579	-579
Jääkmaksumus			176	176
Ostud ja parendused	1 700	1 700		1 700
Amortisatsioonikulu	-340	-340	-151	-491
31.12.2012				
Soetusmaksumus	1 700	1 700	755	2 455
Akumuleeritud kulum	-340	-340	-730	-1 070
Jääkmaksumus	1 360	1 360	25	1 385

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	5 157	5 157		
Maksuvõlad	-170	-170		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 987	4 987		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 001	4 001		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 001	4 001		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 309	33 424
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 309	33 424
Kokku müügitulu	18 309	33 424
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68311 Kinnisvarabüroode tegevus	18 309	33 424
Kokku müügitulu	18 309	33 424

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	0	1 088
Muud	5 622	17 767
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 622	18 855

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	1 708	256
Soojusenergia	0	256
Kütus	1 708	0
Mitmesugused bürookulud	4 773	4 134
Koolituskulud	81	0
Muud	6 621	9 623
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 183	14 013

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1	2
Muud intressitulud	1	2
Intressikulud	-114	-117
Muud intressikulud	-114	-117
Kokku finantstulud ja -kulud	-113	-115

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2013

Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 11463298) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELARI TAMM	Juhatuse liige	25.06.2013
ARGO VEIDE	Juhatuse liige	25.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 227
Kokku	-2 928
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 928
Kokku	-2 928

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 227
Kokku	-2 928
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 928
Kokku	-2 928

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	18309	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
St Elmar Invest OÜ	11327767	Lastekodu 3-15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	504 EUR
Elari Tamm	37908124723		693 EUR
Argo Veide	38610184711		1323 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4731448
Mobiiltelefon	+372 56241810
E-posti aadress	haapsalu@uusmaa.ee
Veebilehe aadress	www.uusmaa.ee