

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing ROSENKRANZ

registrikood: 10242164

tänava/talu nimi, Aleksandri 1
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hid@hiid.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Muud võlad	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Asutamine: AS Rosenkranz on registreeritud 09.06.1994.a. Tartu Linnavalitsuse Ettevõtluse osakonnas. 29.07.1997.a. ümberkujundatud OÜ Rosenkranz

Tartu linna kohtus.

2012.a. tegevused:

Põhitegevuseks oli kinnisvara rentimine, haldamine ja arendus.

Olulisemaks kinnisvara objektiks on Vaksali 7 Tartu

Peamised eesmärgid 2013.a.:

Vastavalt üldisele majandusolukorrale laiendada tegevust kinnisvaraga.

Palgelist tööjõudu ei kasuta, ostab juhtimisteenust OÜ Pustakult.

Finantssuhtarvud:

<u>Lähteandmed (tuh.kroonides)</u>	2012	2011		
Käibevara	37	31		
Lühiajalised kohustused	77	75		
Raha	5	2		
Varad	103,1	99,7		
Aruandeaasta kasum/kahjum	1,2	0,7		
Omakapital	26	25		

<u>Finantssuhtarv</u>		2012	2011		
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-40	-44		
Töökapitali suhe lühiajalistesse kohustustesse	Töökapital/Lühiajalised kohustused	0,52	0,33		
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,48	0,41		
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,06	0,03		
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad * 100	75%	75,2%		
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad * 100	1,15%	0,7%		
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital * 100		2,9%		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 518	1 785	2
Nõuded ja ettemaksed	32 032	29 112	3,4
Kokku käibevara	36 550	30 897	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	55 198	57 430	5
Materiaalne põhivara	11 373	11 373	6
Kokku põhivara	66 571	68 803	
Kokku varad	103 121	99 700	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	58 916	59 516	8
Võlad ja ettemaksed	17 303	14 463	9
Eraldised	637	637	
Kokku lühiajalised kohustused	76 856	74 616	
Kokku kohustused	76 856	74 616	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	11
Kohustuslik reservkapital	985	985	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 926	4 206	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 181	720	
Kokku omakapital	26 265	25 084	
Kokku kohustused ja omakapital	103 121	99 700	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	11 809	12 364	12
Muud äritulud	1 100	0	13
Mitmesugused tegevuskulud	-5 641	-7 400	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 232	-2 232	
Muud ärikulud	-2 068	-170	
Ärikasum (kahjum)	2 968	2 562	
Finantstulud ja -kulud	-1 787	-1 842	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 181	720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 181	720	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 968	2 562	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 232	2 232	
Kokku korrigeerimised	2 232	2 232	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 371	-2 398	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-594	-1 206	
Kokku rahavood äritegevusest	8 977	1 190	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-5 672	-4 877	3
Antud laenude tagasimaksed	0	297	
Laekunud intressid	28	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 644	-4 580	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 206	3 148	8
Saadud laenude tagasimaksed	-2 806	-851	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-600	2 297	
Kokku rahavood	2 733	-1 093	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 785	2 878	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 733	-1 093	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 518	1 785	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	19 173	985	4 206	24 364
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	9 173	985	4 206	14 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)			720	720
31.12.2011	19 173	985	4 926	25 084
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	19 173	985	4 926	25 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 181	1 181
31.12.2012	19 173	985	6 107	26 265

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OU Rosenkranz 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 järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

OÜ Rosenkranz arvestus-ja esitusvaluutaks on euro

Kasumiaruannet skeem nr.1

Raha

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga .

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud , samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiootel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on 639 euro 639 on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisus eraldi varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Lõpetamata ehitust käsitletakse põhivara koosseisus

Maad ei amortiseerita.

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud varaobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 euro

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised 10-50 aastat
- Masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu põhivara s.h IT seadmed 3-5 aastat

Rendid

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendile võetud vara on osaliselt edasi renditud.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara on amortiseeritud lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstav õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või mõju teise osapoole ärilistele.

OÜ Rosenkrantz seotud osapoolteks on:

- a)Eraisikust omanik:
- b)Tegev- ja kõrgem juhtkond, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada mõju OÜ Rosenkrantz ärilistele otsustele;
- c)Punktides a ja b kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulud

Tulu teenuse müügist on kajastatud üldjuhul teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud

Kulud arvestatakse nende tekke momendist soetusmaksumuses

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	4 515	1 779
Arvelduskontod	3	6
Kokku raha	4 518	1 785

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	2 427	2 427		
Ostjatelt laekumata arved	2 427	2 427		
Muud nõuded	29 605	29 605		
Laenunõuded	26 474	26 474		
Intressinõuded	3 131	3 131		
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 032	32 032		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 298	6 298		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		
Muud nõuded	22 814	22 814		
Laenunõuded	20 801	20 801		
Intressinõuded	2 010	2 010		
Viitlaekumised	3	3		
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 112	29 112		

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	26 474	26 474		
Intressinõuded	3 131	3 131		
Kokku muud nõuded	29 605	29 605		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	20 801	20 801		
Intressinõuded	2 010	2 010		
Viitlaekumised	3	3		
Kokku muud nõuded	22 814	22 814		

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	4 812	111 757	116 569
Akumuleeritud kulum	0	-56 907	-56 907
Jääkmaksumus	4 812	54 850	59 662
Amortisatsioonikulu	0	-2 232	-2 232
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 812	111 757	116 569
Akumuleeritud kulum	0	-59 139	-59 139
Jääkmaksumus	4 812	52 618	57 430
Amortisatsioonikulu	0	-2 232	-2 232
31.12.2012			
Soetusmaksumus	4 812	111 757	116 569
Akumuleeritud kulum	0	-61 371	-61 371
Jääkmaksumus	4 812	50 386	55 198

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 178	10 154
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 462	5 944

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	11 373	11 373	11 373
Jääkmaksumus	11 373	11 373	11 373
31.12.2011			
Soetusmaksumus	11 373	11 373	11 373
Jääkmaksumus	11 373	11 373	11 373
31.12.2012			
Soetusmaksumus	11 373	11 373	11 373
Jääkmaksumus	11 373	11 373	11 373

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	8 278	10 145
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	5 130	11 800
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	52 966	62 618
Kokku	52 966	62 618

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	58 916	58 916		
Lühiajalised laenud kokku	58 916	58 916		
Laenukohustused kokku	58 916	58 916		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	59 516	59 516		
Lühiajalised laenud kokku	59 516	59 516		
Laenukohustused kokku	59 516	59 516		

Lisa 9 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	13 841	13 841		
Dividendivõlad	2 397	2 397		
Muud viitvõlad	1 065	1 065		
Kokku muud võlad	17 303	17 303		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	10 934	10 934		
Dividendivõlad	2 397	2 397		
Muud viitvõlad	1 058	1 058		
Kokku muud võlad	14 389	14 389		

Muud viitvõlad seisuga 31.12.2012.a. on

Võlad tarnijatele 497 €
 Maksu võlad 117 €
 Muud 451 €

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	4 825	3 891
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 282	1 034
Kokku tingimuslikud kohustused	6 107	4 925

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	19 173	19 173
Osade arv (tk)	2	2
Osaühinguosakud on lihtkontol koosneb 2 osast 9906,31 euro,osalus 51,6667% 9267,19 euro,osalus 48,3333% Põhikirjakohaselt on osaühingu miinimumkapital 63911,65 euro ja maksimumkapital 25564,66 euro		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 809	12 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 809	12 364
Kokku müügitulu	11 809	12 364
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	9 178	10 154
Muud teenused	2 631	2 210
Kokku müügitulu	11 809	12 364

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Rendi- ja üüritulu	1 054	0
Muud	46	0
Kokku muud äritulud	1 100	0

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Juhtimisteenus	-3 955	-6 345
Muud	-1 686	-1 055
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-5 641	-7 400

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõudu ei kasutata. Osaühing ostab juhtimisteenust teiselt firmalt

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1 148	1 000
Intressikulud	-2 935	-2 842
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 787	-1 842

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 926	75 154	5 904	72 847

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 005	4 348

2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 435	1 050

Tegev-ja kõrgemale juhkonnale ei ole palka ega muid hüvesi makstud

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

osaühing ROSENKRANZ (registrikood: 10242164) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	26.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 181
Kokku	6 107
Jaotamine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11809	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302155
Faks	+372 7344466
E-posti aadress	hid@hiid.ee