

2012. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Reit Vara OÜ

registrikood: 11232363

tänava/talu nimi, Kastani 54-1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50410

telefon: +372 424440, +372 5658028

e-posti aadress: reitvara@1x1.ee

veebilehe aadress: <http://ee.1x1.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 Varud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Laenukohustused	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Reit Vara OÜ on asutatud 2006.a aprillis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine ning ehitusteenuste osutamine.

Reit Vara OÜ 2012.a ei tegutsenud ning sellest on ka tingitud müügitulude puudumine. Ettevõtte majandusaasta lõppes 131 eurose kahjumiga. Ettevõtte müügitulu vähenes võrreldes eelmise majandusaastaga 60 716 euro võrra ning kasum vähenes 19034 euro võrra. Ettevõtte aruandeaastal materiaalseid põhivarasid ei soetanud.

2012. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2012.a kuulus Reit Vara OÜ juhatusse kaks liiget, kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

2013. aastal on plaanis kinnisvaraturu tõusu korral alustada uuesti ehitusteenuse pakkumist.

2012. a lõpu seisuga on ettevõtte omakapital kokku -13 158 eurot, seega on nõutava miinimum omakapitali puudujääk 25 940 eurot. Ettevõtte omakapitali puudujääk tekkis seoses 2009.a suure kahjumiga, mis omakorda oli tingitud Eesti kinnisvaraturu raskest olukorrast ja ettevõtte varade allahindamisest hetke turuhindadele. 2013. aasta üheks eesmärgiks on omakapital viia taas nõutava suuruseni.

Erkki Jürgenson
Juhatusse liige

Tartu, 31. märts 2013.a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Varud	5 200	0	2
Kokku käibevara	5 200	0	
Kokku varad	5 200	0	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5 201	0	4
Kokku lühiajalised kohustused	5 201	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 157	13 027	6
Kokku pikaajalised kohustused	13 157	13 027	
Kokku kohustused	18 358	13 027	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	7
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 147	-60 050	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131	18 903	
Kokku omakapital	-13 158	-13 027	
Kokku kohustused ja omakapital	5 200	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	0	60 716	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-35 684	
Mitmesugused tegevuskulud	-127	-192	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-189	3
Muud ärikulud	-4	-2 038	11
Ärikasum (kahjum)	-131	22 613	
Finantstulud ja -kulud	0	-3 710	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-131	18 903	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131	18 903	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-131	22 613	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	1 315	3
Kokku korrigeerimised	0	1 315	
Varude muutus	-5 200	35 684	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 201	0	4
Kokku rahavood äritegevusest	-130	59 612	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	130	5 265	6
Saadud laenude tagasimaksed	0	-62 559	6
Makstud intressid	0	-3 710	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	130	-61 004	
Kokku rahavood	0	-1 392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	1 392	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-1 392	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	2 556	-60 050	-31 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	18 903	18 903
Muud muutused omakapitalis	-1	0	0	-1
31.12.2011	25 564	2 556	-41 147	-13 027
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-131	-131
31.12.2012	25 564	2 556	-41 278	-13 158

Reit Vara OÜ osakapital jaguneb üheks osaks nimiväärtusega 25 564 eurot osa. Vastavalt Reit Vara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 25 000 eurot ja maksimaalseks suuruseks 100 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reit Vara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Reit Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mitte- tagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude hindamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Bilansis kajastatud varusid allahinnatud ei ole.

Realiseeritud toodete kuludesse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Bilansis on varud hinnatud soetusmaksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurost. Varad, mille soetusmaksumus on alla 320 euro kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Finantskohustused

Ettevõtte kohustused jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustusteks. Lühiajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

OÜ Reit Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

•eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	5 200	0
Kokku varud	5 200	0

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 773	3 773
Akumuleeritud kulum	-2 457	-2 457
Jääkmaksumus	1 316	1 316
Amortisatsioonikulu	-189	-189
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-1 127	-1 127
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 4 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	5 200	5 200	0	0	13
Maksuvõlad	1	1	0	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	5 201	5 201	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	
Maksuvõlad	0	0	0	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	0	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	13 157	0	13 157	0	5,0 %	EUR	31.12.2014	13
Pikaajalised laenud kokku	13 157	0	13 157	0				
Laenukohustused kokku	13 157	0	13 157	0				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	13 027	0	13 027	0	5,0 %	EUR	31.12.2013	13
Pikaajalised laenud kokku	13 027	0	13 027	0				
Laenukohustused kokku	13 027	0	13 027	0				

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	1	1
Reit Vara OÜ osakapital jaguneb üheks osaks nimiväärtusega 25 564 eurot osa.		

Vastavalt Reit Vara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 25 000 eurot ja maksimaalseks suuruseks 100 000 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	60 716
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	60 716
Kokku müügitulu	0	60 716
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	0	60 716
Kokku müügitulu	0	60 716

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	126	62
Ostetud teenused	1	130
Kokku mitmesugused tegevuskulud	127	192

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2012.a ettevõttel töötajaid ei olnud.

2011.a ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	911
Muud	0	1 127
Kokku muud ärikulud	4	2 038

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	0	-3 710
Intressikulu laenudelt	0	-3 710
Kokku finantstulud ja -kulud	0	-3 710

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	Point Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	13 157	0	13 027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 200	0	0

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	130	0
2011	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	60 716	5 265	1 869

2012.a ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2011.a ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2013

Reit Vara OÜ (registrikood: 11232363) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKKI JÜRGENSON	Juhatuse liige	26.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131
Kokku	-41 278
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-41 278
Kokku	-41 278

2012. a lõpu seisuga on ettevõtte omakapital kokku -13 158 eurot, seega on nõutava miinimum omakapitali puudujääk 25 940 eurot. 2013. aasta üheks eesmärgiks on omakapital viia taas nõutava suuruseni.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-131
Kokku	-41 278
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-41 278
Kokku	-41 278

2012. a lõpu seisuga on ettevõtte omakapital kokku -13 158 eurot, seega on nõutava miinimum omakapitali puudujääk 25 940 eurot. 2013. aasta üheks eesmärgiks on omakapital viia taas nõutava suuruseni.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ POINT KINNISVARA	10852773	Kastani 54	25564 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 424440
Mobiiltelefon	+372 5658028
E-posti aadress	reitvara@1x1.ee
Veebilehe aadress	http://ee.1x1.ee/