

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing TALU MANAGEMENT GROUP

registrikood: 10489692

tänavatalu nimi, V.Reimani 5A-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10124

e-posti aadress: mait.talu@neti.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

TALU MANAGEMENT GROUP OÜ tegeles majandusaastal 01.01.2012 - 31.12.2012 kinnisvara valdkonnas, peamiselt Eestis. Lisaks kinnisvara valdkonnaga Eestis on tegeletud ja plaanis tegeleda tulevikus oma klientidele ja partneritele sobivate kinnisvara objektide leidmisega euroopas ja aasias. Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust samas valdkonnas.

Ühingu oli majandusaastal 2012 keskmiselt kaks töötajat, palgakulu kokku moodustas 8 398 eurot, sh. juhatuse liikme tasu 6 135 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	46 185	46 305	2
Finantsinvesteeringud	1 303	1 303	
Nõuded ja ettemaksed	44 844	17 937	
Kokku käibevara	92 332	65 545	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	347 066	347 066	4
Materiaalne põhivara	42 676	44 274	5
Kokku põhivara	389 742	391 340	
Kokku varad	482 074	456 885	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	75 031	94 024	
Kokku lühiajalised kohustused	75 031	94 024	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	47 423	54 072	6
Kokku pikaajalised kohustused	47 423	54 072	
Kokku kohustused	122 454	148 096	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 977	289 755	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 831	16 222	
Kokku omakapital	359 620	308 789	
Kokku kohustused ja omakapital	482 074	456 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	104 935	80 041	
Muud äritulud	8 423	16 527	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 987	-3 614	
Mitmesugused tegevuskulud	-43 788	-45 935	
Tööjõukulud	-12 473	-15 328	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 448	-5 309	
Muud ärikulud	0	-19	
Ärikasum (kahjum)	51 662	26 363	
Finantstulud ja -kulud	-831	-1 115	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 831	25 248	
Tulumaks	0	-9 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 831	16 222	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	51 662	26 363	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 448	5 309	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	150	-10	
Muud korrigeerimised	0	-19 552	
Kokku korrigeerimised	1 598	-14 253	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 907	11 752	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18 993	33 472	
Makstud intressid	-1 010	-1 304	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-9 026	
Kokku rahavood äritegevusest	6 350	47 004	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	109	189	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	109	189	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	19 703	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 649	-25 970	
Makstud dividendid	0	-33 957	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 649	-40 224	
Kokku rahavood	-190	6 969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 305	39 336	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-190	6 969	
Valuutakursside muutuste mõju	70	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	46 185	46 305	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	323 712	326 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	16 222	16 222
Makstud dividendid	0	0	-33 957	-33 957
31.12.2011	2 556	256	305 977	308 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	50 831	50 831
31.12.2012	2 556	256	356 808	359 620

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TALU MANAGEMENT GROUP 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. TALU MANAGEMENT GROUP OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2012 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulum.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse,

siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	2 595	2 025
Arvelduskontod	23 511	24 201
Tähtajalised hoiused	20 079	20 079
Kokku raha	46 185	46 305

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	266	532
Käibemaks	2 872	366
Üksikisiku tulumaks	75	100
Sotsiaalmaks	169	444
Kohustuslik kogumispension	10	24
Töötuskindlustusmaksed		17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 392	1 483

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	24 945	322 468	347 413
Akumuleeritud kulum	0	-19 899	-19 899
Jääkmaksumus	24 945	302 569	327 514
Ümberklassifitseerimised	-24 945	-302 569	-327 514
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	19 552
Ümberklassifitseerimised	327 514
31.12.2011	347 066
31.12.2012	347 066

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2010									
Soetusmaksumus	9 842	31 619	29 470	3 961	33 431	10 052	808	808	85 752
Akumuleeritud kulum	0	-1 932	-24 164	-198	-24 362	-9 885			-36 179
Jääkmaksumus	9 842	29 687	5 306	3 763	9 069	167	808	808	49 573
Amortisatsioonikulu	0	-316	-4 421	-396	-4 817	-167	-9	-9	-5 309
Muud muutused							10	10	10
31.12.2011									
Soetusmaksumus	9 842	31 619	29 470	3 961	33 431	10 052	809	809	85 753
Akumuleeritud kulum		-2 248	-28 585	-594	-29 179	-10 052	0		-41 479
Jääkmaksumus	9 842	29 371	885	3 367	4 252	0	809	809	44 274
Amortisatsioonikulu		-316	-735	-397	-1 132				-1 448
Müügid			-150		-150				-150
31.12.2012									
Soetusmaksumus	9 842	31 619	0	3 961	3 961	10 052	809	809	56 283
Akumuleeritud kulum		-2 564	0	-991	-991	-10 052			-13 607
Jääkmaksumus	9 842	29 055	0	2 970	2 970	0	809	809	42 676

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	47 423		47 423	
Pikaajalised laenud kokku	47 423		47 423	
Laenukohustused kokku	47 423		47 423	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	54 072		54 072	
Pikaajalised laenud kokku	54 072		54 072	
Laenukohustused kokku	54 072		54 072	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	8 398	11 005
Sotsiaalmaksud	4 075	4 323
Kokku tööjõukulud	12 473	15 328
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 9 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	4 356	20 068	4 356	20 068

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 135	6 136

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

osaühing TALU MANAGEMENT GROUP (registrikood: 10489692) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIT TALU	Juhatuse liige	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 831
Kokku	356 808
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	356 808
Kokku	356 808

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	104935	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mait Talu	35505010245	Lai tn 32-2, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mait.talu@neti.ee