

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Dorpat Invest

registrikood: 10667030

tänava nimi, Teguri 47 B

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7309830

e-posti aadress: janno@eurokonsultatsiooni.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühing Dorpat Invest on 2000. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Dorpat Invest peamiseks tegevusalaks on äripindade arendus rendiks.

Jooksvalt oli 2012 aastal välja renditud ca 270 m² kontoripinda, ca 1200 m² kütteta laopinda.

Järgneval 2013. majandusaastal jätkub OÜ Dorpat Invest tegevus äripinade väljarentimisega. Seoses majandussurutisega suuremaid juurdeehitusi ega ruumidesse ja platsidesse lisainvesteeringute tegemist ei ole planeeritud. Püütakse olla paindlik olemasolevate rentnike säilitamisega ja tühjadesse ruumidesse ning vabale ärimaale rentnike leidmisega.

Aruandeaasta oli OÜ'le Dorpat Invest stabiilse käibega aasta. Müügitulu oli 2012 aastal 68 562 eurot.

Juhatus koosneb kolmest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole.

Janno Sild

Dorpat Invest OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 499	5 249	
Nõuded ja ettemaksed	8 169	1 051	2
Kokku käibevara	10 668	6 300	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	9 246	9 387	4, 5
Nõuded ja ettemaksed	239 669	239 669	2
Materiaalne põhivara	177 820	214 325	6
Kokku põhivara	426 735	463 381	
Kokku varad	437 403	469 681	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	36 000	39 000	10
Võlad ja ettemaksed	3 070	2 749	7
Kokku lühiajalised kohustused	39 070	41 749	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	36 000	72 000	10
Kokku pikaajalised kohustused	36 000	72 000	
Kokku kohustused	75 070	113 749	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 984	9 984	
Kohustuslik reservkapital	997	997	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 951	338 607	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 401	6 344	
Kokku omakapital	362 333	355 932	
Kokku kohustused ja omakapital	437 403	469 681	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	68 562	61 803	8
Muud äritulud	284	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 819	-12 943	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 009	-1 873	
Tööjõukulud	-1 340	-1 340	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-36 505	-32 547	6
Muud ärikulud	-12	-48	
Ärikasum (kahjum)	11 161	13 052	
Finantstulud ja -kulud	-4 760	-6 708	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 401	6 344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 401	6 344	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 161	13 052	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	36 505	32 547	6
Kokku korrigeerimised	36 505	32 547	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 118	6 792	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8	-646	7
Laekunud intressid	3	6	
Makstud intressid	-4 309	-6 110	
Kokku rahavood äritegevusest	36 250	45 641	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-39 000	-42 388	10
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	14	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-39 000	-42 374	
Kokku rahavood	-2 750	3 267	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 249	1 982	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 750	3 267	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 499	5 249	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	9 970	997	338 607	349 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 344	6 344
Emiteeritud osakapital	14	0	0	14
31.12.2011	9 984	997	344 951	355 932
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 401	6 401
31.12.2012	9 984	997	351 352	362 333

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IAS ja IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Dorpat Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisa toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute all kajastatakse tütarettevõtjate osad kapitaliosaluse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad on kõik äriühingud, mida kontrollib teine äriühing (emaettevõtja). Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- emaettevõtjal on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate kajastamine

Raamatupidamise seaduse kohaselt ei pea äriühing koostama konsolideeritud raamatupidamisaruanne kui konsolideeritav üksus ei ületa audiitoritegevuse seaduse prg 92 lõike 1 või 2 kriteeriume, mis sätestavad ülevaatuse kohustuse. Sellest johtuvalt on äriühingu investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega.

Amortisatsiooni avestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit ja põhivara amortisatsioonimäärade vahemik on järgmine:

Ehitised 3 – 20 %

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Dorpat Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;
- b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 169	8 169	0		
Ostjatelt laekumata arved	8 169	8 169	0		
Muud nõuded	239 669	0	239 669		
Laenunõuded	239 669	0	239 669		10
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 838	8 169	239 669		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	993	993	0		
Ostjatelt laekumata arved	993	993	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58	58	0		3
Muud nõuded	239 669	0	239 669		
Laenunõuded	239 669	0	239 669		10
Kokku nõuded ja ettemaksed	240 720	1 051	239 669		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	872	0	793
Üksikisiku tulumaks	80	0	100
Sotsiaalmaks	55	0	55
Kohustuslik kogumispension	3	0	3
Ettemaksukonto jääk		58	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 010	58	951

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9 246	9 387	5
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	9 246	9 387	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11477745	Heamark OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Heamark OÜ	9 387	-141	9 246
Kokku	9 387	-141	9 246

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	15 575	330 931	346 506
Akumuleeritud kulum	0	-99 634	-99 634
Jääkmaksumus	15 575	231 297	246 872
Amortisatsioonikulu	0	-32 547	-32 547
31.12.2011			
Soetusmaksumus	15 575	330 931	346 506
Akumuleeritud kulum	0	-132 181	-132 181
Jääkmaksumus	15 575	198 750	214 325
Amortisatsioonikulu	0	-36 505	-36 505
31.12.2012			
Soetusmaksumus	15 575	330 931	346 506
Akumuleeritud kulum	0	-168 686	-168 686
Jääkmaksumus	15 575	162 245	177 820

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	1 656	1 656			
Võlad töövõtjatele	91	91			
Maksuvõlad	1 010	1 010			3
Muud võlad	313	313			
Intressivõlad	313	313			
Kokku võlad ja ettemaksed	3 070	3 070			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 244	1 244			
Võlad töövõtjatele	91	91			
Maksuvõlad	951	951			3
Muud võlad	463	463			
Intressivõlad	463	463			
Kokku võlad ja ettemaksed	2 749	2 749			

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	68 562	61 803
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	68 562	61 803
Kokku müügitulu	68 562	61 803
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käsitus	68 562	61 803
Kokku müügitulu	68 562	61 803

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	1 008	1 008
Sotsiaalmaksud	332	332
Kokku tööjõukulud	1 340	1 340
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	239 669	0	239 669	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	48 000	0	74 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	24 000	0	37 000

2012	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 000

2011	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 259
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 129

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	1 008	1 008

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2013

osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI LAURSON	Juhatuse liige	19.06.2013
JANNO SILD	Juhatuse liige	27.06.2013
TAIVO TÄHT	Juhatuse liige	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	344 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 401
Kokku	351 352

Jätta omakapitali koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68562	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7309830
E-posti aadress	janno@eurokonsultatsiooni.ee