

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Ehituskapital Osühing

registrikood: 10947516

tänavatalu nimi, Kesk-Ameerika 8-6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10122

telefon: +372 5144092

e-posti aadress: vambolav@hotmail.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Ehituskapital OÜ alustas tegevust aastast 2003. Põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2012.a. toimus Ehituskapital OÜ äritegevuse mõningane suurenemine. 2012. a. moodustas Ehituskapital OÜ müügitulu 35 611 eurot, 2011. a. 29 638 eurot, kasvades aastaga 20,2 %.

Ehituskapital OÜ majandustegevuse resultaati 2012. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 2 461 eurot, 2011. a. majanduskahjum oli 2 155 eurot, kasvades aastaga 214,2 %.

Ehituskapital OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Ehituskapital OÜ olulisemad finantssuhtarvud:

	2012	2011
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	20,2	-17,5
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	214,2	-116,6
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	0,3	0,2
Puhasrentaabilus (%)	6,9	-7,3
ROA (%)	0,6	-0,5
ROE (%)	1,0	-0,9

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	25 775	5 160	2
Finantsinvesteeringud	4 579	4 664	3
Nõuded ja ettemaksed	24 692	25 832	4
Kokku käibevara	55 046	35 656	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	350 381	350 381	6
Materiaalne põhivara	13 860	35 847	7
Kokku põhivara	364 241	386 228	
Kokku varad	419 287	421 884	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	141 935	142 935	8
Võlad ja ettemaksed	22 640	26 698	5, 9
Kokku lühiajalised kohustused	164 575	169 633	
Kokku kohustused	164 575	169 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	249 439	251 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 461	-2 155	12 - 18
Kokku omakapital	254 712	252 251	
Kokku kohustused ja omakapital	419 287	421 884	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	35 611	29 638	12
Muud äritulud	6 430	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 515	-7 522	14
Mitmesugused tegevuskulud	-20 763	-10 362	15
Tööjõukulud	-8 283	-10 414	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 917	-1 620	7
Muud ärikulud	-20	-60	17
Ärikasum (kahjum)	2 543	-340	
Finantstulud ja -kulud	-82	-1 815	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 461	-2 155	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 461	-2 155	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 543	-340	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 917	1 620	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-6 430	0	7
Kokku korrigeerimised	-1 513	1 620	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 140	-1 263	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 058	6 734	5, 9
Laekunud intressid	3	4	18
Kokku rahavood äritegevusest	-1 885	6 755	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-37 467	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	23 500	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 500	-37 467	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	21 065	8
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000	-7 720	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 000	13 345	
Kokku rahavood	20 615	-17 367	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 160	22 527	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 615	-17 367	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 775	5 160	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	251 594	254 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 155	-2 155
31.12.2011	2 556	256	249 439	252 251
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 461	2 461
31.12.2012	2 556	256	251 900	254 712

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ehituskapital OÜ 2012.a. raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetamismaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille kasutusega on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	25 775	5 160
Kokku raha	25 775	5 160

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	6 483	6 483
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 819	-1 819
31.12.2011	4 664	4 664
Kajastatud õiglases väärtuses	4 664	4 664
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-85	-85
31.12.2012	4 579	4 579
Kajastatud õiglases väärtuses	4 579	4 579

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 627	3 627		
Ostjatelt laekumata arved	3 627	3 627		
Muud nõuded	20 963	20 963		
Laenunõuded	20 963	20 963		
Ettemaksed	102	102		
Muud makstud ettemaksed	102	102		
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 692	24 692		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 767	4 767		
Ostjatelt laekumata arved	4 767	4 767		
Muud nõuded	20 963	20 963		
Laenunõuded	20 963	20 963		
Ettemaksed	102	102		
Muud makstud ettemaksed	102	102		
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 832	25 832		

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3	0
Käibemaks	436	55
Üksikisiku tulumaks	161	242
Sotsiaalmaks	365	519
Kohustuslik kogumispension	22	28
Töötuskindlustusmaksed	40	61
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 027	905

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	350 381	350 381
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	350 381	350 381
31.12.2011		
Soetusmaksumus	350 381	350 381
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	350 381	350 381
31.12.2012		
Soetusmaksumus	350 381	350 381
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	350 381	350 381

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 611	29 638
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 515	7 522

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	37 467	37 467	37 467
Amortisatsioonikulu	-1 620	-1 620	-1 620
31.12.2011			
Soetusmaksumus	37 467	37 467	37 467
Akumuleeritud kulum	-1 620	-1 620	-1 620
Jääkmaksumus	35 847	35 847	35 847
Amortisatsioonikulu	-4 917	-4 917	-4 917
Müügid	-17 070	-17 070	-17 070
31.12.2012			
Soetusmaksumus	18 143	18 143	18 143
Akumuleeritud kulum	-4 283	-4 283	-4 283
Jääkmaksumus	13 860	13 860	13 860

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	141 935	141 935		
Lühiajalised laenud kokku	141 935	141 935		
Laenukohustused kokku	141 935	141 935		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	142 935	142 935		
Lühiajalised laenud kokku	142 935	142 935		
Laenukohustused kokku	142 935	142 935		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	95 554	95 554
Kokku	95 554	95 554

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 175	2 175			
Võlad töövõtjatele	447	447			
Maksuvõlad	1 027	1 027			5
Muud võlad	15 705	15 705			
Muud viitvõlad	15 705	15 705			
Saadud ettemaksed	3 286	3 286			
Muud saadud ettemaksed	3 286	3 286			
Kokku võlad ja ettemaksed	22 640	22 640			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 536	1 536			
Võlad töövõtjatele	990	990			
Maksuvõlad	905	905			5
Muud võlad	19 981	19 981			
Muud viitvõlad	19 981	19 981			
Saadud ettemaksed	3 286	3 286			
Muud saadud ettemaksed	3 286	3 286			
Kokku võlad ja ettemaksed	26 698	26 698			

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	199 001	197 057
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	52 899	52 382
Kokku tingimuslikud kohustused	251 900	249 439

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 611	29 638
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 611	29 638
Kokku müügitulu	35 611	29 638
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	35 611	29 638
Kokku müügitulu	35 611	29 638

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	6 430	0
Kokku muud äritulud	6 430	0

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 515	6 919
Transpordikulud	0	603
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 515	7 522

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	2 602	1 847
Lähetuskulud	2 366	189
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 946	1 364
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-390	-161
Autoremont, bensiin, kasutusrent jm	4 613	3 779
Kindlustus	1 350	1 177
Reklaamikulud	107	523
Remondikulud	3 365	175
Muud	4 804	1 469
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 763	10 362

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 096	7 749
Sotsiaalmaksud	2 187	2 665
Kokku tööjõukulud	8 283	10 414
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	20	60
Kokku muud ärikulud	20	60

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-85	-1 819
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-85	-1 819
Intressitulud	3	4
Intressitulu hoiustelt	3	4
Kokku finantstulud ja -kulud	-82	-1 815

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	157 639	0	162 916
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 963	0	20 963	0

2012	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000

2011	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	21 065	7 720
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 096	6 598
Sotsiaalmaksed	2 187	2 270

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2013

Ehituskapital Osaühing (registrikood: 10947516) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	01.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	249 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 461
Kokku	251 900
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	251 900
Kokku	251 900

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	249 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 461
Kokku	251 900
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	251 900
Kokku	251 900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35611	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vambola Vardja	37606210323		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5144092
E-posti aadress	vambolav@hotmail.ee