

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** OÜ Karja Vara

**registrikood:** 11086192

**tänavatalu nimi,** Suur-Karja 6  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10140

**telefon:** +372 5023833

**e-posti aadress:** helen.talli@innomedica.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon            | 4  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                     | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 9  |
| Lisa 2 Raha                             | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 10 |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara             | 11 |
| Lisa 6 Laenukohustused                  | 12 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 13 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 13 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud        | 14 |
| Lisa 10 Muud ärikulud                   | 14 |
| Lisa 11 Finantstulud ja -kulud          | 14 |

## Tegevusaruanne

OÜ Karja Vara on asutatud novembris 2004.a.

OÜ Karja Vara tegevusaladeks on kinnisvaratehingud, kinnisvara rentimine, haldamine ja üürimine. OÜ-le Karja Vara kuulub kinnistu asukohaga Suur-Karja 6, Tallinnas. Antud hoones on 5 erineva suurusega korterit ning esimesel korrusel rendib pinda OÜ Nimeta Management.

2012. aastal oli OÜ Karja Vara müügitulu 54 137 eurot. Kaupade, materjalide ja teenuste kulud moodustasid 11 719 eurot ning tegevuskulud 13 456 eurot. Ettevõtte bilansimaht ulatus üle 421 tuhande euro. 2012. aasta puhaskasum moodustas 17 296 eurot.

OÜ-l Karja Vara majandusaastal töötajaid ei olnud. 2012. aastal juhatusele töötasid makstud ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Karja Vara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

■ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

■ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Karja Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

■ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

■ OÜ Karja Vara on jätkuvalt tegutsev.

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     | 31.12.2011     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 1 275          | 1 922          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 5 170          | 6 826          | 3,4     |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>6 445</b>   | <b>8 748</b>   |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Materiaalne põhivara                         | 415 425        | 415 425        | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>415 425</b> | <b>415 425</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>421 870</b> | <b>424 173</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 121 535        | 118 368        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 286          | 2 964          | 4,7     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>126 821</b> | <b>121 332</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 156 981        | 182 069        | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>156 981</b> | <b>182 069</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>283 802</b> | <b>303 401</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 876          | 2 876          | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 288            | 288            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 117 608        | 96 651         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 17 296         | 20 957         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>138 068</b> | <b>120 772</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>421 870</b> | <b>424 173</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 54 137        | 46 430        |         |
| Muud äritulud                               | 340           | 136           |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 719       | -6 502        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -13 456       | -10 925       | 9       |
| Muud ärikulud                               | -3 399        | -1 698        | 10      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>25 903</b> | <b>27 441</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -8 607        | -6 484        | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>17 296</b> | <b>20 957</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>17 296</b> | <b>20 957</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012           | 2011           | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 25 903         | 27 441         |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 1 656          | 1 250          | 3,4      |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 2 322          | -1 045         | 4,7      |
| Laekunud intressid                                    | 4              | 1              | 11       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>29 885</b>  | <b>27 647</b>  |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -21 921        | -20 507        | 6        |
| Makstud intressid                                     | -8 611         | -6 485         | 11       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-30 532</b> | <b>-26 992</b> |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-647</b>    | <b>655</b>     |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 922</b>   | <b>1 267</b>   | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-647</b>    | <b>655</b>     | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>1 275</b>   | <b>1 922</b>   | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 876                       | 288                          | 96 651                      | 99 815  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 20 957                      | 20 957  |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 876                       | 288                          | 117 608                     | 120 772 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 17 296                      | 17 296  |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 876                       | 288                          | 134 904                     | 138 068 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Karja Vara 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Karja Vara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. 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 959 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 valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 959

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga   |
|---------------------|------------------|
| maa ja ehitised     | ei amortiseerita |

### Tulud

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

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 249          | 51           |
| Arvelduskontod    | 1 026        | 1 571        |
| Raha teel         | 0            | 300          |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 275</b> | <b>1 922</b> |

## Lisa 3 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              | 5 170        | 5 170                             |                     |             |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 5 170        | 5 170                             |                     |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>5 170</b> | <b>5 170</b>                      |                     |             |         |

  

|                                    | 31.12.2011   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 430        | 4 430                             |                     |             |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 430        | 4 430                             |                     |             |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4            | 4                                 |                     |             | 4       |
| Ettemaksed                         | 2 392        | 2 392                             |                     |             |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 392        | 2 392                             |                     |             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>6 826</b> | <b>6 826</b>                      |                     |             |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012 | 31.12.2011 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 167        |            | 619        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 7          |            |            |
| Intress                                       |            | 4          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>174</b> | <b>4</b>   | <b>619</b> |

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Kokku   |         |
|---------------------|---------|---------|
|                     | Maa     |         |
| <b>31.12.2010</b>   |         |         |
| Soetusmaksumus      | 415 425 | 415 425 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 415 425 | 415 425 |
|                     |         |         |
|                     |         |         |
| <b>31.12.2011</b>   |         |         |
| Soetusmaksumus      | 415 425 | 415 425 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 415 425 | 415 425 |
|                     |         |         |
|                     |         |         |
| <b>31.12.2012</b>   |         |         |
| Soetusmaksumus      | 415 425 | 415 425 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 415 425 | 415 425 |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                           | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                           |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                       |                |                                   |                     |             |
| Tagatiseta võlakohustused                 | 96 371         | 96 371                            |                     |             |
| Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa | 24 815         | 24 815                            |                     |             |
| Laen juriidilistelt isikutelt             | 349            | 349                               |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>          | <b>121 535</b> | <b>121 535</b>                    |                     |             |
| Pikaajalised laenud                       |                |                                   |                     |             |
| Pangalaen                                 | 156 981        |                                   | 156 981             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>          | <b>156 981</b> |                                   | <b>156 981</b>      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>              | <b>278 516</b> | <b>121 535</b>                    | <b>156 981</b>      |             |

  

|                                           | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                           |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                       |                |                                   |                     |             |
| Tagatiseta võlakohustused                 | 96 371         | 96 371                            |                     |             |
| Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa | 21 997         | 21 997                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>          | <b>118 368</b> | <b>118 368</b>                    |                     |             |
| Pikaajalised laenud                       |                |                                   |                     |             |
| Pangalaen                                 | 182 069        |                                   | 182 069             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>          | <b>182 069</b> |                                   | <b>182 069</b>      |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>              | <b>300 437</b> | <b>118 368</b>                    | <b>182 069</b>      |             |

## 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                | 4 386        | 4 386                            |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 174          | 174                              |                     |             | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 726          | 726                              |                     |             |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 726          | 726                              |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>5 286</b> | <b>5 286</b>                     |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2011   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 1 387        | 1 387                            |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 619          | 619                              |                     |             | 4       |
| Saadud ettemaksed                | 958          | 958                              |                     |             |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 958          | 958                              |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 964</b> | <b>2 964</b>                     |                     |             |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 876      | 2 876      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2012          | 2011          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 5             | 3             |
| Hooldus                                | 650           | 1 379         |
| Majapidamine                           | 136           | 44            |
| Koristus                               | 902           | 831           |
| Ruumide sisustus                       | 7 492         | 5 100         |
| Kindlustus                             | 900           | 727           |
| Andmeside                              | 60            | 0             |
| Büroomasinad, olmetehnika              | 2 194         | 0             |
| Jooksev remont                         | 220           | 2 024         |
| Panga teenustasud                      | 111           | 606           |
| Muud tegevuskulud                      | 611           | 42            |
| Juriidilised kulud                     | 18            | 169           |
| Ostetud transporditeenused             | 157           | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>13 456</b> | <b>10 925</b> |

## Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2012         | 2011         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 377          | 152          |
| Kohalikud maksud               | 2 500        | 1 500        |
| Ettevõtte tulumaks             | 20           | 3            |
| Muud                           | 502          | 43           |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>3 399</b> | <b>1 698</b> |

## Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2012          | 2011          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulud                       | 4             | 1             |
| Intressikulud                       | -8 611        | -6 485        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-8 607</b> | <b>-6 484</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2013

**OÜ Karja Vara (registrikood: 11086192) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HELEN TÄLLI        | Juhatuse liige     | 02.07.2013           |
| TRIIN VESKIMÄE     | Juhatuse liige     | 09.07.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 117 608        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 17 296         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>134 904</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>134 904</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 54137           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| OÜ Pikkäri     | 11387893                            |                   | 1917 EUR                  |
| OÜ INNOMEDICA  | 11832212                            |                   | 958 EUR                   |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                      |
|-----------------|---------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5023833              |
| E-posti aadress | helen.talli@innomedica.ee |