

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Denethor

registrikood: 11215614

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 5041246

e-posti aadress: vello.solna@eomap.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 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Denethor on klassikaline väike kinnisvaraettevõtte, mis haldab ja arendab paari kinnisvaraobjekti või projekti.

Tegeleme Saaremaal Salme vallas Nurga kinnistute arendamisega, samuti kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Ilmatsalu 3K, Tartu, kus asub üürilepingutega kaetud büroohoone.

Turuolukorrast lähtudes ei ilmuta me ülemäära aktiivsust Saaremaa Nurga kinnistute arendusprotsessis, ehkki meie arendusplaanid on finantsasutusest väljavõtmata laenuressursiga tagatud.

OÜ-l Denethor on üheliikmeline juhatus.

2012.aastal OÜ Denethoril töötajad puudusid, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud		
	2012	2011
Müügitulu	40 732	34 216
Käibe kasv = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011)/ müügitulu 2011	19%	-17%
Brutokasum	-57 560	-63 732
Brutokasumimäär = brutokasum/müügitulu	-141%	-186%
Puhaskasum	-65 805	-77 229
Kasumi kasv = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011)/ puhaskasum 2011	15%	-211%
Puhasrentaablus = puhaskasum/ müügitulu	-161%	-226%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused	0,08	0,09
ROA = puhaskasum/ varad kokku	-14%	-14%
ROE = puhaskasum/ omakapital kokku	-61%	-44%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	4	
Nõuded ja ettemaksed	23 625	24 750	2
Kokku käibevara	23 625	24 754	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	449 957	531 386	
Materiaalne põhivara	0	59	
Kokku põhivara	449 957	531 445	
Kokku varad	473 582	556 199	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	274 516	260 438	3
Võlad ja ettemaksed	9 082	8 927	4
Kokku lühiajalised kohustused	283 598	269 365	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	81 812	112 857	3
Kokku pikaajalised kohustused	81 812	112 857	
Kokku kohustused	365 410	382 222	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	89 476	89 476	5
Kohustuslik reservkapital	8 948	8 948	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 553	152 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 805	-77 229	
Kokku omakapital	108 172	173 977	
Kokku kohustused ja omakapital	473 582	556 199	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	40 732	34 216	6
Muud äritulud	140	2 877	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 694	-13 223	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 605	-83 882	
Tööjõukulud	-634	0	7
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-59	-349	
Muud ärikulud	-71 440	-3 371	
Ärikasum (kahjum)	-57 560	-63 732	
Finantstulud ja -kulud	-8 245	-13 497	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-65 805	-77 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 805	-77 229	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-57 560	-63 732
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	59	349
Muud korrigeerimised	69 129	0
Kokku korrigeerimised	69 188	349
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 125	1 814
Varude muutus	0	50
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-612	-23 880
Kokku rahavood äritegevusest	12 141	-85 399
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	12 300	0
Antud laenud	0	-71 050
Antud laenude tagasimaksed	0	93 681
Laekunud intressid	0	11 521
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 300	34 152
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	425	165 779
Saadud laenude tagasimaksed	-17 392	-94 021
Makstud intressid	-7 478	-20 652
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 445	51 106
Kokku rahavood	-4	-141
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	145
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4	-141
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	4

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	89 476	8 948	152 782	251 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-77 229	-77 229
31.12.2011	89 476	8 948	75 553	173 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-65 805	-65 805
31.12.2012	89 476	8 948	9 748	108 172

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Denethor 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Kajastades õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud" / "Muud äritulud"].

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	22 359	22 359		
Ostjatelt laekumata arved	22 359	22 359		
Nõue osaniku vastu	65	65		
Muud nõuded	903	903		
Viitlaekumised	903	903		
Ettemaksed	298	298		
Tulevaste perioodide kulud	298	298		
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 625	23 625		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 582	18 582		
Ostjatelt laekumata arved	18 582	18 582		
Nõue osaniku vastu	65	65		
Muud nõuded	1 584	1 584		
Viitlaekumised	1 584	1 584		
Ettemaksed	4 519	4 519		
Tulevaste perioodide kulud	4 519	4 519		
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 750	24 750		

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	97 520	97 520		
Lühiajalised laenud kokku	97 520	97 520		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	258 808	176 996	81 812	
Pikaajalised laenud kokku	258 808	176 996	81 812	
Laenukohustused kokku	356 328	274 516	81 812	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	99 120	99 120		
Lühiajalised laenud kokku	99 120	99 120		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	274 175	161 318	112 857	
Pikaajalised laenud kokku	274 175	161 318	112 857	
Laenukohustused kokku	373 295	260 438	112 857	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 384	4 384		
Maksuvõlad	1 876	1 876		
Muud võlad	2 822	2 822		
Intressivõlad	2 801	2 801		
Muud viitvõlad	21	21		
Kokku võlad ja ettemaksed	9 082	9 082		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 916	5 916		
Võlad töövõtjatele	21	21		
Maksuvõlad	835	835		
Muud võlad	2 035	2 035		
Intressivõlad	2 035	2 035		
Saadud ettemaksed	120	120		
Muud saadud ettemaksed	120	120		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 927	8 927		

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	89 476	89 476
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 732	34 216
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 732	34 216
Kokku müügitulu	40 732	34 216
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	17 952	18 884
Halduskulud edasi rentnikutele	13 642	14 627
Muud teenused	9 138	705
Kokku müügitulu	40 732	34 216

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	472	0
Sotsiaalmaksud	162	0
Kokku tööjõukulud	634	0

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	0	8 923
Intressikulud	-8 245	-22 420
Kokku finantstulud ja -kulud	-8 245	-13 497

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65	65
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 239	51

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				2 025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	472	12 701	425	
2011	Ostud	Müügid		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 234		8 789

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Osaühing Denethor (registrikood: 11215614) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO SOLNA	Juhatuse liige	18.09.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 805
Kokku	9 748
Katmine	
Kokku	9 748

Katta kahjum varasemate perioodide kasumi arvelt

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	75 553
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-65 805
Kokku	9 748

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17952	44.07%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	13642	33.49%	Ei
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	9138	22.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Terje Solna	47306260328	Eesti	89476 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5041246
E-posti aadress	vello.solna@eomap.ee