

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: ASE Kinnisvara OÜ

registrikood: 10986723

tänava/talu nimi, Metsa 25

maja ja korteri number:

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 76401

telefon: +372 5068748

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

Tegevusaruanne

ASE Kinnisvara OÜ tegutses nii 2012. , kui ka 2011. majandusaastal osaühingu omandis oleva kinnisvara haldamise ja kinnisvara soetamiseks võetud laenu teenindamisega.

Aruande perioodil ei tehtud investeeringuid olemasolevasse kinnisvarasse.

Aruandeperioodil juhatajale tasu ei ole arvestatud ja muid soodustusi ei antud.

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	799	0	2
Nõuded ja ettemaksed	7 032	10 489	3
Kokku käibevara	7 831	10 489	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	95 649	97 823	5
Materiaalne põhivara	58 395	58 395	6
Immateriaalne põhivara	965	1 206	7
Kokku põhivara	155 009	157 424	
Kokku varad	162 840	167 913	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	45 906	93 134	8
Võlad ja ettemaksed	618	0	9
Kokku lühiajalised kohustused	46 524	93 134	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	28 586	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	28 586	0	
Kokku kohustused	75 110	93 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 967	77 808	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 951	-5 841	
Kokku omakapital	87 730	74 779	
Kokku kohustused ja omakapital	162 840	167 913	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	18 730	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-196	-139	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 035	-626	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 415	-2 415	5;7
Muud ärikulud	-312	-78	17
Ärikasum (kahjum)	14 772	-3 258	
Finantstulud ja -kulud	-1 821	-2 583	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 951	-5 841	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 951	-5 841	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 772	-3 258	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 415	2 415	5,7
Kokku korrigeerimised	2 415	2 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 457	-38	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	618	-3	9
Makstud intressid	-1 821	-2 583	18
Muud rahavood äritegevusest	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	19 442	-3 467	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	0	61	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	61	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16 548	16 686	
Saadud laenude tagasimaksed	-35 191	-13 280	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 643	3 406	
Kokku rahavood	799	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	799	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	799	0	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	77 808	80 620
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	77 808	80 620
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 841	-5 841
31.12.2011	2 556	256	71 967	74 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 951	12 951
31.12.2012	2 556	256	84 918	87 730

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASE Kinnisvara OÜ 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.

2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

1.1.2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni.

Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro.

Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringutest on 2011. aastal tõstetud ümber materiaalsesse põhivarasse maa.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara (maaa) kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Maad ei amortiseerita.

Immateriaalset põhivara (litsents) kajastatakse bilansis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse majanduslikku kasu ning vara soetamismaksumus on usaldusväärselt mõõdetav.

Immateriaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalse vara kasulik eluiga on 10 aastat.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Finantskohustused

Finantskohustused (võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning

siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

ASE Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Kulud

Ettevõtte kajastab kulud tekkepõhiselt:

- kaubad, toore, materjal ja teenused;
- mitmesugused tegevuskulud;
- kinnisvarainvesteeringute ja immateriaalse põhivara kulum;
- muud ärikulud;
- finantskulud.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on äriseadustiku kohaselt 10% ettevõtte osakapitalist.

Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada puhaskahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012
Arvelduskontod	799
Swedbank	799
Kokku raha	799

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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 785	6 785			4
Ettemaksed	247	247			
Tulevaste perioodide kulud	247	247			
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 032	7 032			4

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 489	10 489			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 489	10 489			4

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Intress		288	
Ettemaksukonto jääk	6 785		10 489
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 785	288	10 489

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-8 696	-8 696
Jääkmaksumus	99 996	99 996
Amortisatsioonikulu	-2 173	-2 173
31.12.2011		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-10 869	-10 869
Jääkmaksumus	97 823	97 823
Amortisatsioonikulu	-2 174	-2 174
31.12.2012		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-13 043	-13 043
Jääkmaksumus	95 649	95 649

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	58 395	58 395
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	58 395	58 395
Amortisatsioonikulu	0	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	58 395	58 395
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	58 395	58 395
31.12.2012		
Soetusmaksumus	58 395	58 395
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	58 395	58 395

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-965	-965
Jääkmaksumus	1 448	1 448
Amortisatsioonikulu	-242	-242
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 207	-1 207
Jääkmaksumus	1 206	1 206
Amortisatsioonikulu	-241	-241
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 448	-1 448
Jääkmaksumus	965	965

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
omanik	1 562	1 562			EUR	
omanikuga seotud firmad	30 951	30 951			EUR	
Lühiajalised laenud kokku	32 513	32 513				
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	41 979	13 393	28 586		EUR	14.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	41 979	13 393	28 586			
Laenukohustused kokku	74 492	45 906	28 586			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
osanik	1 412	1 412			EUR	
osanikuga seotud firmad	37 028	37 028			EUR	
Swedbank AS	54 694	54 694			EUR	14.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	93 134	93 134				
Laenukohustused kokku	93 134	93 134				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	95 649	97 823
Kokku	95 649	97 823

Swedbank AS laenuleping 05-255525-JI 20.12.2005.a. 119 779 eur, varasem tagasimaksetähtaeg oli 14.12.2012.a. Laenulepingut pikendati kuni 14.12.2015.a.

Intressimäär aastas 4,267%.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele (kinnisvarainvesteeringud).

Osaniku ja osanikuga seotud firmade poolt antud laen on saadud eek-ides.

Seoses Eesti Vabariigis euro kasutuselevõtuga on laenude saldod ümber arvestatud, lähtudes valuutakursist 15,6466 eek=1 euro.

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	330	330			10
Maksuvõlad	288	288			4
Kokku võlad ja ettemaksed	618	618			

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	330	0	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	67 085	56 854
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	17 833	15 113
Kokku tingimuslikud kohustused	84 918	71 967

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 eur.		

ASE Kinnisvara OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2012 moodustas 84 918 eurot (31. detsember 2011: 71 967 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 17 833 eurot (31. detsembril 2011: 15 113 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	18 730
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 730
Kokku müügitulu	18 730
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Laoteenus	18 730
Kokku müügitulu	18 730

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Energia	-196	-139
Elektrienergia	-196	-139
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-196	-139

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-107	-1
Riiklikud ja kohalikud maksud	-328	-189
Kindlustuskulud	-398	-436
Pangateenused	-202	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 035	-626

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

ASE Kinnisvara OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-312	-78
Kokku muud ärikulud	-312	-78

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-1 821	-2 583
Intressikulu laenudelt	-1 821	-2 583
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 821	-2 583

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 562	1 412
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 951	37 028

2012	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 730	16 548	22 476
2011	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61	16 686	249

ASE Kinnisvara OÜ ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ega andnud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.11.2013

ASE Kinnisvara OÜ (registrikood: 10986723) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT LEPASEPP	Juhatuse liige	07.11.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 951
Kokku	84 918
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	84 918
Kokku	84 918

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	71 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 951
Kokku	84 918
Jaotamine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	84 918
Kokku	84 918

ASE Kinnisvara OÜ

AINUOSANIKU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Asukoht: Metsa 25, Laagri, Saue vald, Harjumaa 76401

Koosoleku toimumise aeg ja koht: 24. oktoober 2013.a. Harjumaa

Koosoleku juhataja ja protokollija: Tiit Lepasepp

Koosolekul osales ainuosanik: Tiit Lepasepp

Päevakord

- 2012.a. majandusaasta aruande kinnitamine
- Puhaskasumi jaotamine

Otsus:

- Kinnitada 2012.a. majandusaasta aruanne:

1. müügitulu 18 730 eurot
- 1.2. bilansimaht 162 840 eurot
- 1.3. puhaskasum 12 951 eurot.

2. Jätta jaotamata 2012.a. majandusaasta puhaskasum summas 12 951 eurot ja liita eelmiste perioodide jaotamata kasumile. Kokku jaotamata puhaskasum 84 918 eurot.

Osanik

Tiit Lepasepp

Koosoleku juhataja ja protokollija

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Laadungikäitlus	52241	18730	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Lepasepp	35610124718	Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5068748
E-posti aadress	ase@ehitusprojekt.ee