

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Evelekt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11304476

tänav a nimi, maja number: Linamäe 12

küla: Tännassilma küla

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76406

telefon: +372 6390639, +372 5035529

e-posti aadress: jyri@evelekt.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	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Evelekt Kinnisvara (edaspidi ka „ettevõtte”) asutati 2. oktoobril 2006. aastal ning alustas oma majanduslikku tegevust 04. oktoobril 2006. aastal.

OÜ Evelekt Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine. Oktoobris 2006 soetas ettevõtte 3 kinnistut renditulu teenimise eesmärgil. Kokku on ettevõtte investeerinud põhivarasse 5,43 miljonit eurot. Soetatud kinnistutest kahel olid lao- ja büroohoone ning kolmandale alustas Evelekt Kinnisvara lao- ja büroohoone ehitamist 2006. aastal. Hoone ehitamine jõudis lõpule ja hoonele väljastati kasutusluba aastal 2008.

Kinnistute ostu ja ehitust on finantseeritud omakapitali, pangalaenude ja muude pikaajaliste laenude abil.

Majandusaastal on Ettevõtte müünud 2 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistut. Seisuga 31.12.2012 omab Ettevõtte ühte hoonestatud kinnistut, mis on antud üürile.

OÜ Evelekt Kinnisvara ei anna tööd ühelegi töötajale.

Ettevõtte juhatuses on üks liige ning juhatuse liikmele tasu ei maksta.

OÜ Evelekt Kinnisvara majandustegevust iseloomustavad peamised suhtarvud on järgmised:

	2012	2011
Müügitulu (tuh eurot)	323	481
Tulu kasv / kahanemine	-33%	-1%
Ärikasumi määr %	199%	59%
Puhaskasum (tuh eurot)	580	144
Kasumi kasv	302%	4%
Puhasrentaablus	179,6%	29,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,29	0,08
ROA	18,89%	2,94%
ROE	49,14%	24,01%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Käibe kasv (%) = $(\text{äritulu } 2012 - \text{äritulu } 2011) / \text{äritulu } 2011 * 100$
2. Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2012 - \text{puhaskasum } 2011) / \text{puhaskasum } 2011 * 100$
3. Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{äritulu} * 100$
4. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustused
5. ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
6. ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhatuse liige

Jüri Zoova

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	650	58	
Nõuded ja ettemaksed	49 594	25 376	2
Kokku käibevara	50 244	25 434	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 020 815	4 882 676	3
Materiaalne põhivara	0	750	4
Kokku põhivara	3 020 815	4 883 426	
Kokku varad	3 071 059	4 908 860	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	142 967	280 664	6
Võlad ja ettemaksed	28 763	32 005	7
Kokku lühiajalised kohustused	171 730	312 669	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 718 906	3 995 875	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 718 906	3 995 875	
Kokku kohustused	1 890 636	4 308 544	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 400	25 400	10
Kohustuslik reservkapital	2 540	2 525	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	572 376	428 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 107	144 132	
Kokku omakapital	1 180 423	600 316	
Kokku kohustused ja omakapital	3 071 059	4 908 860	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	323 056	481 337	11
Muud äritulud	563 015	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-118 153	-21 262	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-111 167	-174 911	3, 5
Muud ärikulud	-2 725	-2 012	
Ärikasum (kahjum)	654 026	283 152	
Finantstulud ja -kulud	-73 919	-139 020	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	580 107	144 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 107	144 132	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	654 026	283 152	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	111 167	174 911	3, 5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-548 557	0	
Muud korrigeerimised	-9 783	0	
Kokku korrigeerimised	-447 173	174 911	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 218	-66 566	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-24 191	-20 195	
Kokku rahavood äritegevusest	158 444	371 302	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 300 000	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 300 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 414 665	-276 333	
Makstud intressid	-43 187	-95 186	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	155	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 457 852	-371 364	
Kokku rahavood	592	-62	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58	120	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	592	-62	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	650	58	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 245	2 525	428 259	456 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	144 132	144 132
Emiteeritud osakapital	155	0	0	155
31.12.2011	25 400	2 525	572 391	600 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	580 107	580 107
Muutused reservides	0	15	-15	0
31.12.2012	25 400	2 540	1 152 483	1 180 423

Seisuga 31.12.2012 koosneb Evelekt Kinnisvara OÜ osakapital kahest osast ning osa nimiväärtus on 12 700 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Evelekt Kinnisvara 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 rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõude bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise 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 laenu intressid ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 33 aastat

Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	3-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispihvimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	49 594	49 594		
Ostjatelt laekumata arved	49 594	49 594		
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 594	49 594		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	25 376	25 376		
Ostjatelt laekumata arved	25 376	25 376		
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 376	25 376		

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	383 470	5 214 035	5 597 505
Akumuleeritud kulum	0	-541 200	-541 200
Jääkmaksumus	383 470	4 672 835	5 056 305
Amortisatsioonikulu	0	-173 629	-173 629
31.12.2011			
Soetusmaksumus	383 470	5 214 035	5 597 505
Akumuleeritud kulum	0	-714 829	-714 829
Jääkmaksumus	383 470	4 499 206	4 882 676
Müügid	0	-1 750 801	-1 750 801
Amortisatsioonikulu	0	-111 060	-111 060
31.12.2012			
Soetusmaksumus	383 470	3 082 091	3 465 561
Akumuleeritud kulum	0	-444 746	-444 746
Jääkmaksumus	383 470	2 637 345	3 020 815

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245 209	479 036
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-16 155	-21 262
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 300 000	0

Majandusaastal on ettevõtte müünud 2 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistut.
Evelekt Kinnisvara OÜ teenis aruandeaastal kinnisvarainvesteeringute müügi kasumina kokku 548 557 eurot.

Seisuga 31.12.2012 omab ettevõtte ühte hoonestatud kinnistut, mis on antud üürile.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 419	6 419
Akumuleeritud kulum	-4 387	-4 387
Jääkmaksumus	2 032	2 032
Amortisatsioonikulu	-1 282	-1 282
31.12.2011		
Soetusmaksumus	6 419	6 419
Akumuleeritud kulum	-5 669	-5 669
Jääkmaksumus	750	750
Amortisatsioonikulu	-107	-107
Muud muutused	-643	-643
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Majandusaastal on ettevõtte müünud 2 kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistut. Koos kinnisvarainvesteeringu müügiga anti üle ka hoonesse statsionaarselt installeeritud seadmete omand.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	320 985	479 036
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	3 020 815	4 882 676
Kokku	3 020 815	4 882 676

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	76 597	4 601

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	0	766

Evelekt Kinnisvara OÜ rentis aruandeaastal kasutusrendi korras kinnistut edasirentimise eesmärgil. Kasutusrendi leping lõpetati majandusaasta jooksul.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	124 716	0	0	124 716	5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	385 091	0	0	385 091	5%	EUR	2021
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	1 352 066	142 967	597 190	611 909	1,3% + 6 kuu Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 861 873	142 967	597 190	1 121 716			
Laenukohustused kokku	1 861 873	142 967	597 190	1 121 716			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud füüsilistelt isikutelt	224 716	0	0	224 716	5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	870 091	0	0	870 091	5%	EUR	2021
Pikaajalised pangalaenud Danske Bank A/S Eesti filiaal	3 181 732	280 664	1 215 407	1 685 661	1,3% + 6 kuu Euribor	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	4 276 539	280 664	1 215 407	2 780 468			
Laenukohustused kokku	4 276 539	280 664	1 215 407	2 780 468			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	3 020 815	4 882 676
Kokku	3 020 815	4 882 676

Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

Lisa 7 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	1 233	1 233			
Maksuvõlad	3 586	3 586			8
Muud võlad	23 944	23 944			
Intressivõlad	23 944	23 944			
Kokku võlad ja ettemaksed	28 763	28 763			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 496	21 496			
Maksuvõlad	7 514	7 514			8
Muud võlad	2 995	2 995			
Intressivõlad	2 995	2 995			
Kokku võlad ja ettemaksed	32 005	32 005			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 586	7 514
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 586	7 514

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 152 483	572 391
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	306 356	152 155
Kokku tingimuslikud kohustused	1 458 839	724 546

OÜ Evelekt Kinnisvara poolt saadud laenu (31. detsembri 2012 seisuga 1 352 066 eurot) tagatiseks on seatud ettevõtte bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistule hüpoteegid kokku summas 3 770 787 eurot. Seatud hüpoteegid on samaaegselt ka ettevõtte omanikuga seotud ettevõtte kohustuste tagatiseks.

Juhtkonna hinnangul ei kaasne ettevõtte poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	25 400	25 400
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	323 056	481 337
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	323 056	481 337
Kokku müügitulu	323 056	481 337
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rendileandmine	320 985	479 036
Tulud kommunaalteenuste müügist	2 071	2 301
Kokku müügitulu	323 056	481 337

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-73 919	-139 020
Intressikulu laenudelt	-73 919	-139 020
Kokku finantstulud ja -kulud	-73 919	-139 020

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 15 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	124 716	0	224 716
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 594	408 330	25 375	870 091

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 924	323 056
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 386	481 337

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.11.2013

Evelekt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11304476) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI ZOOVA	Juhatuse liige	14.11.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Evelekt Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Evelekt Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusse teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Evelekt Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid. Nimetatud asjaolu võib põhjustada ettevõttele raskusi kohustuste õigeaegsel tasumisel. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Krista Vainola

Vandeauditiitori number 444

KV Auditeerimine OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 120

Pärnu mnt 141-39

Tallinn 11314

15.11.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Evelekt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11304476) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA VAINOLA	Vandeaudiitor	15.11.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	572 376
Aruandeaasta kasum (kahjum)	580 107
Kokku	1 152 483
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 152 483
Kokku	1 152 483

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	323056	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marston OÜ	11926999	Oja tn 5, Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	12700 EUR
OÜ Terranet	10723892	Maldari talu,, Kaasiku küla, Martna vald, Lääne maakond, Eesti	12700 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6390639
Mobiiltelefon	+372 5035529
E-posti aadress	jyri@evelekt.ee