

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Kindel Vara OÜ

registrikood: 11458666

tänava/talu nimi, Väike-Karja 12-4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 5099171

e-posti aadress: mikk@kindelvara.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	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	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

- Kindel Vara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel;
- 2012 aastal osutati kinnisvara haldusteenust ning arendati Aidu Tuuleparki;
- 2013 aastal jätkatakse kinnisvara haldusteenuse osutamisega ning Aidu Tuulepargi rajamisega;
- aruandeaastal ei tehtud olulisi arengu- ja uurimistegevuse projektidega seotud väljaminekuid ning investeeringuid;
- järgneval aastal ei planeerita olulisi kulutusi arengu- ja uurimisväljaminekute ning investeeringute tarbeks;
- juhatuse liikmetele tasu ei makstud;
- töötajaid aruandeaastal ei olnud ning töötajatele töötasu ei makstud;
- aastaaruande koostamisperioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis mõjutaksid või võiksid mõjutada oluliselt järgmise majandusaasta tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 900	13 764	
Finantsinvesteeringud	23 685	0	2
Nõuded ja ettemaksed	103 480	75	3, 4
Kokku käibevara	132 065	13 839	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	794 882	258 577	5
Kokku põhivara	794 882	258 577	
Kokku varad	926 947	272 416	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	275 610	252 221	6
Võlad ja ettemaksed	78	520	7
Kokku lühiajalised kohustused	275 688	252 741	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	621 644	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	621 644	0	
Kokku kohustused	897 332	252 741	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 800	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 863	14 888	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 696	1 975	8
Kokku omakapital	29 615	19 675	
Kokku kohustused ja omakapital	926 947	272 416	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	24 348	36 772	9
Muud äritulud	2 291	149	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 420	-18 422	11
Mitmesugused tegevuskulud	-5 246	-12 556	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 759	-3 440	5
Muud ärikulud	-6	-332	14
Ärikasum (kahjum)	12 208	2 171	
Finantstulud ja -kulud	-2 512	-196	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 696	1 975	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 696	1 975	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 208	2 171	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 759	3 440	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 291	0	5
Kokku korrigeerimised	468	3 440	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-103 405	-73	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-442	-3 779	7
Makstud intressid	-15	-196	
Kokku rahavood äritegevusest	-91 186	1 563	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-540 763	-253 913	5
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 990	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-24 441	2 556	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-561 214	-251 357	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	644 546	303 274	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 254	-52 533	6
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	244	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	643 536	250 741	
Kokku rahavood	-8 864	947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 764	12 817	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 864	947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 900	13 764	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	14 888	17 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 975	1 975
31.12.2011	2 556	256	16 863	19 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 696	9 696
Emiteeritud osakapital	244			244
31.12.2012	2 800	256	26 559	29 615

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kindel Vara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruanadluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kindel Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2012 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Lühiajaliste nõuete oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Lühiajalised nõuded võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis vastavalt oma olemusele:

- edasimüügi eesmärgil soetatud lühiajalised nõuded – õiglase väärtuse meetodil;
 - nõuded, mida ei ole soetatud edasimüügiks - korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.
- Viitlaekumised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 320 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis tõstavad varaobjekti tootlustaseme kõrgemale objekti algsest tootlustasemest, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Transpordivahendid	4
Arvutid ja lisatarvikud	4
Muu materiaalne põhivara	4

Amortisatsiooni arvustusmeetodite ja –määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvustuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest. Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond kriitiliselt vara väärtuse testi tegemise vajalikkust, et veenduda, kas kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse või mitte.

Finantskohustused

Lühiajalisi võlakohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele. Kindel Vara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtte omanikke;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu toodete ja kaupade müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
 - müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
 - tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
 - tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
 - tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.
- Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulude ja kulude vastavuse tagamiseks on teenuse osutamise lepingute (projektide) kajastamisel kasutatud valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste on leitud projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projektide kogukulude suhtena.

Projekti tuludena on arvestatud projektile tehtud kulutusi, millele on lisatud projekti eelarveline kasumimarginaal.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, siis tulu kajastatakse ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses, eeldusel, et on tõenäoline, et teenuse osutaja suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud. Juhul, kui ei ole tõenäoline, et teenuse osutaja suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohutuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2010	2 556	2 556
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 556	-2 556
31.12.2011	0	0
Soetamine	24 441	24 441
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-756	-756
31.12.2012	23 685	23 685
Kajastatud õiglasest väärtuses	23 685	23 685

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	177	177			
Ostjatelt laekumata arved	177	177			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	103 303	103 303			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 480	103 480			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	75	75			4
Kokku nõuded ja ettemaksed	75	75			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	103 303	40
Ettemaksukonto jääk		35
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	103 303	75

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010							
Soetusmaksumus	9 394	928	10 322	3 008			13 330
Akumuleeritud kulum	-3 823	-419	-4 242	-984			-5 226
Jääkmaksumus	5 571	509	6 080	2 024			8 104
Ostud ja parendused		862	862		253 051	253 051	253 913
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused					253 051	253 051	253 051
Muud ostud ja parendused		862	862				862
Amortisatsioonikulu	-2 348	-340	-2 688	-752			-3 440
31.12.2011							
Soetusmaksumus	9 394	1 790	11 184	3 008	253 051	253 051	267 243
Akumuleeritud kulum	-6 171	-759	-6 930	-1 736			-8 666
Jääkmaksumus	3 223	1 031	4 254	1 272	253 051	253 051	258 577
Ostud ja parendused				566	540 197	540 197	540 763
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused					540 197	540 197	540 197
Muud ostud ja parendused				566			566
Amortisatsioonikulu	-1 524	-448	-1 972	-787			-2 759
Müügid	-1 699		-1 699				-1 699
31.12.2012							
Soetusmaksumus	0	1 790	1 790	3 574	793 248	793 248	798 612
Akumuleeritud kulum	0	-1 207	-1 207	-2 523			-3 730
Jääkmaksumus	0	583	583	1 051	793 248	793 248	794 882

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	3 990	
Transpordivahendid	3 990	
Kokku	3 990	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen	275 610	275 610		
Lühiajalised laenud kokku	275 610	275 610		
Pikaajalised laenud				
Investeeringislaen	619 903		619 903	
Investeeringislaenu intress	1 741		1 741	
Pikaajalised laenud kokku	621 644		621 644	
Laenukohustused kokku	897 254	275 610	621 644	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen	252 221	252 221		
Lühiajalised laenud kokku	252 221	252 221		
Laenukohustused kokku	252 221	252 221		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	78	78		
Kokku võlad ja ettemaksed	78	78		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	520	520		
Kokku võlad ja ettemaksed	520	520		

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	20 963	13 322
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 572	3 541
Reservkapitali suurendamine	24	0
Kokku tingimuslikud kohustused	26 559	16 863

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2012 moodustas 26 559 eurot.

Eraldist ei moodustata, kuid maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et 2013. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012 a.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 348	36 772
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 348	36 772
Kokku müügitulu	24 348	36 772
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus	24 348	36 772
Kokku müügitulu	24 348	36 772

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	2 291	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	149
Kokku muud äritulud	2 291	149

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	0	1 936
Alltöövõtetööd	6 397	15 884
Transpordikulud	0	602
Üür ja rent	23	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 420	18 422

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	0	238
Energia	212	2 317
Kütus	212	2 317
Mitmesugused bürookulud	4 755	9 344
Lähetuskulud	260	657
Riiklikud ja kohalikud maksud	19	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 246	12 556

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

Osaühingul Kindel Vara ei ole töötajaid.

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	6	332
Kokku muud ärikulud	6	332

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-756	0
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-756	0
Intressikulud	-1 756	-196
Intressikulu laenudelt	-1 741	0
Muud intressikulud	-15	-196
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 512	-196

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2012	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 621
2011	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 268

Osaühing Kindel Vara tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.01.2014

Kindel Vara OÜ (registrikood: 11458666) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKK SÕNAJALG	Juhatuse liige	06.01.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 696
Kokku	26 559
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 559
Kokku	26 559

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	24348	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5099171
E-posti aadress	mikk@kindelvara.ee