

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: T.T. Varahaldur OÜ

registrikood: 10956024

tänavanimi, maja number: Rannametsa tee 2

küla: Pringi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 74011

telefon: +372 56232941

e-posti aadress: tonu@litt.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	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 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Põhiliseks tegevuseks on kinnisvara müügi-, nõustamis- ja haldusteenused.

Kõrvaltegevuseks veesõidukite rentimine, vahendamine, purjetamis- ja reklaamiteenused, samuti psühholoogiline nõustamine, turundustegevus.

2013 aastal pakuti klientidele peamiselt kinnisvara haldamisega seotud nõustamis- ja erinevaid haldusteenuseid.

Majandusaasta käive oli 69 433 eurot, millest põhitegevuse maht oli 98,5% ja kõrvalteenusena, psühholoogiline nõustamine 1,5%. 2013 käibe kogumaht vähenes 14 %.

2013 majandusaasta puhaskasum oli 36 068 eurot.

2013 tasuti 1808 eurot juhtuse liikme tasu. Töötajaid oli kaks ja töötasu maksti 4640 eurot.

Põhivara soetati 4960 euro väärtuses.

2014 aastal jätkatakse erinevate teenuste pakkumist ning võimalusel investeeritakse kinnisvarasse ja väärtpaberitesse.

Tõnis Tõniste
juhtuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 438	30 469	2
Nõuded ja ettemaksed	22 592	14 977	3
Kokku käibevara	29 030	45 446	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	50 706	60 817	5
Kokku põhivara	50 706	60 817	
Kokku varad	79 736	106 263	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	37 557	42 557	6
Võlad ja ettemaksed	5 282	8 666	7
Kokku lühiajalised kohustused	42 839	51 223	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	54 211	6
Kokku pikaajalised kohustused	0	54 211	
Kokku kohustused	42 839	105 434	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 983	37 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 068	-39 216	
Kokku omakapital	36 897	829	
Kokku kohustused ja omakapital	79 736	106 263	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	69 433	81 153	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 346	-10 320	11
Tööjõukulud	-9 492	-7 920	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 071	-14 264	5
Muud ärikulud	0	-77 528	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	41 524	-28 879	
Intressikulud	-5 845	-5 305	
Muud finantstulud ja -kulud	389	284	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 068	-33 900	
Tulumaks	0	-5 316	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 068	-39 216	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	41 524	-28 879	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	15 071	14 264	5
Muud korrigeerimised	0	76 886	
Kokku korrigeerimised	15 071	91 150	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 226	308	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 257	3 132	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-5 316	
Kokku rahavood äritegevusest	50 626	60 395	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 960	-8 583	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	12 500	
Antud laenude tagasimaksed	0	3 750	
Laekunud intressid	0	101	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 960	7 768	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-59 211	-27 500	
Makstud intressid	-10 486	-4 660	
Makstud dividendid	0	-20 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-69 697	-52 160	
Kokku rahavood	-24 031	16 003	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 469	14 466	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-24 031	16 003	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 438	30 469	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	57 233	60 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-39 216	-39 216
Makstud dividendid			-20 000	-20 000
31.12.2012	2 556	256	-1 983	829
Aruandeaasta kasum (kahjum)			36 068	36 068
31.12.2013	2 556	256	34 085	36 897

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

T.T.Varahaldur OÜ 2013. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes 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. 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.

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

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 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 akumuliseeritud 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.

Maad ei amortiseerita.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	10 aastat
Muu materiaalne põhivara	3 aastat

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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ T.T. Varahaldur aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakonto	6 438	30 469
Kokku raha	6 438	30 469

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 240	7 240		
Ostjatelt laekumata arved	7 240	7 240		
Muud nõuded	15 136	15 136		
Laenunõuded	12 782	12 782		
Intressinõuded	2 354	2 354		
Ettemaksed	216	216		
Tulevaste perioodide kulud	216	216		
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 592	22 592		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	14 747	14 747		
Laenunõuded	12 782	12 782		
Intressinõuded	1 965	1 965		
Ettemaksed	230	230		
Tulevaste perioodide kulud	230	230		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 977	14 977		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 245	2 831
Üksikisiku tulumaks	163	25
Sotsiaalmaks	362	92
Kohustuslik kogumispension	22	5
Töötuskindlustusmaksed	17	12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 809	2 965

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	82 677	82 677	41 585	124 262
Akumuleeritud kulum	-24 394	-24 394	-33 370	-57 764
Jääkmaksumus	58 283	58 283	8 215	66 498
Ostud ja parendused		0	8 583	8 583
Amortisatsioonikulu	-8 268	-8 268	-5 996	-14 264
31.12.2012				
Soetusmaksumus	82 677	82 677	50 168	132 845
Akumuleeritud kulum	-32 662	-32 662	-39 366	-72 028
Jääkmaksumus	50 015	50 015	10 802	60 817
Ostud ja parendused		0	4 960	4 960
Amortisatsioonikulu	-8 267	-8 267	-6 804	-15 071
31.12.2013				
Soetusmaksumus	82 677	82 677	55 128	137 805
Akumuleeritud kulum	-40 929	-40 929	-46 170	-87 099
Jääkmaksumus	41 748	41 748	8 958	50 706

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud eraisik	2 557	2 557			0%	EUR	31.12.2014
Laen seotud juriidiline isik	35 000	35 000			5%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	37 557	37 557					
Laenukohustused kokku	37 557	37 557					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud eraisik	2 557	2 557			0%	EUR	31.12.2013
Laen seotud juriidiline isik	40 000	40 000			5%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	42 557	42 557					
Pikaajalised laenud							
Laen seotud juriidiline isik	54 211		54 211				
Pikaajalised laenud kokku	54 211		54 211				
Laenukohustused kokku	96 768	42 557	54 211				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	93	93			
Võlad töövõtjatele	869	869			
Maksuvõlad	2 809	2 809			4
Muud võlad	1 511	1 511			
Intressivõlad	982	982			
Muud viitvõlad	529	529			
Kokku võlad ja ettemaksed	5 282	5 282			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	79	79			
Maksuvõlad	2 965	2 965			
Muud võlad	5 622	5 622			4
Intressivõlad	5 622	5 622			
Kokku võlad ja ettemaksed	8 666	8 666			

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	26 927
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	7 158
Kokku tingimuslikud kohustused	34 085

Lisa 9 Osakapital (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 433	81 153
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 433	81 153
Kokku müügitulu	69 433	81 153
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Reklaamipinna müük	5 750	8 000
Psühholoogilised teenused	1 013	555
kinnisvara müügi-, nõustamis- ja haldusteenused	62 670	72 598
Kokku müügitulu	69 433	81 153

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-1 268	-1 310
Lähetuskulud	-529	-580
Koolituskulud	-359	-28
Seadmete remont jm.	0	-980
Kindlustused	-662	-918
Psühholoogilised teenused	-528	-504
Reklaamikulud	0	-6 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 346	-10 320

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-7 097	-5 920
Sotsiaalmaksud	-2 395	-2 000
Kokku tööjõukulud	-9 492	-7 920
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	1

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-77 501
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-27
Kokku muud ärikulud	0	-77 528

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 162	48 179
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 377	58 995

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 845	12 409	5 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 804	54 211

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	1 808	2 583

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2014

T.T. Varahaldur OÜ (registrikood: 10956024) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU TÕNISTE	Juhatuse liige	06.03.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 068
Kokku	34 085
Katmine	
Dividendideks	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 085
Kokku	34 085

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 068
Kokku	34 085
Katmine	
Dividendideks	25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 085
Kokku	34 085

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	68420	98.54%	Jah
Muud tervishoiualad	8690	1013	1.46%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56232941
E-posti aadress	tonu@litt.ee