

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Objektihaldur Osäühing

registrikood: 11592417

tänavatalu nimi, Kivinugise tee 1
maja ja korteri number:

küla: Tănassilma küla

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76406

telefon: +372 5048895

e-posti aadress: objektihaldur@gmail.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Objektihaldur Osaühing registreeriti Äriregistris 2009.a. veebruaris, reaalse majandustegevusega alustati 2009.a. märtsist. Põhiliseks tegevusalaks on hoone-halduse abitegevus (kesklinna büroohoone, Õismäe kaubanduskeskuse ja Põhja-Tallinna linnaosas asuva Telliskivi Loomelinnaku objektide igapäevane haldamine) . Hoonehalduse abitegevuse müügitulu 2013. aastal oli 55801 eurot. 2013.a. jätkatakse kinnisvaraobjektide haldamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 937	2 566	1
Nõuded ja ettemaksed	545	1 426	1
Varud	1 572	1 850	1
Kokku käibevara	4 054	5 842	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 439	0	1;3
Kokku põhivara	1 439	0	
Kokku varad	5 493	5 842	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	66	
Võlad ja ettemaksed	2 936	2 765	5
Kokku lühiajalised kohustused	2 936	2 831	
Kokku kohustused	2 936	2 831	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199	-163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-454	362	
Kokku omakapital	2 557	3 011	
Kokku kohustused ja omakapital	5 493	5 842	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	55 801	51 259	1
Muud äritulud	1 341	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-505	-8 848	
Mitmesugused tegevuskulud	-44 301	-29 264	4
Tööjõukulud	-12 750	-12 785	1;6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-24	0	1;3
Muud ärikulud	-16	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-454	362	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-454	362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-454	362	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-454	362	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	24	0	
Kokku korrigeerimised	24	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-352	-1 288	1;2
Varude muutus	1 234	2 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	448	229	1;5;6
Kokku rahavood äritegevusest	900	1 303	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 463	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 463	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	198	
Saadud laenude tagasimaksed	-66	-132	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-66	66	
Kokku rahavood	-629	1 369	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 566	1 197	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-629	1 369	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 937	2 566	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	-163	2 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)			362	362
31.12.2012	2 556	256	199	3 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-454	-454
31.12.2013	2 556	256	-255	2 557

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Objektihaldur Osaühing raamatupidamise aastaaruanne 2013. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Objektihaldur Osaühing kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha ja pangakontode kirjel ning rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõudeid iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades infot kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud ebatõenäoliste arvete kuluna. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Aruandeperioodil kanti bilansist välja lootusetu nõue summas 108 euri. Lootusetu nõude kohta on tehtud järelepärimine.

Varud

Ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses (madalam realiseerimismaksumusest) ning nende kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Inventuur viiakse läbi iga kuu lõpus

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmise toimub soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumidele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele. Materiaalse põhivarana on kajastatud muud vara.

Põhivara on vara, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 650 eurost. Vara, mille soetusmaksumus on alla 650 euri kantakse kulusse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil.

Kasutusrent

Kasutusrendina on kajastatud rendilepingut, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi maksed on kantud tekkepõhiselt kuludesse.

Tulu

Tulu kaupade ja teenuste 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul aruandeperioodi kasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud tulude ja kuludega.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		305		439
Üksikisiku tulumaks		262		261
Sotsiaalmaks		262		262
Kohustuslik kogumispension		16		16
Töötuskindlustusmaksed		24		33
Ettemaksukonto jääk	2		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	869	2	1 011

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
Ostud ja parendused	1 463	1 463
Amortisatsioonikulu	-24	-24
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 463	1 463
Akumuleeritud kulum	-24	-24
Jääkmaksumus	1 439	1 439

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	11 344	2 504
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	6 016	2 513
1-5 aasta jooksul	26 422	5 883

Alates aprillist 2011 rentis Objektihaldur OÜ kasutusrendi tingimuste kohaselt sõiduautot PEUGEOT 5008, lepingu periood 48 kuud, intressimääraga 3,39%, intressi marginaal 2,3%. Leping lõpetati 2013 aasta detsembris.

Alates 2013 aasta veebruarist rendib Objektihaldur OÜ kasutusrendi tingimuste kohaselt sõiduautot SKODA OCTAVIA, lepingu periood 48 kuud, intress 3 kuu Euribor+2,50% ja alates detsembrist 2013 rendib Objektihaldur OÜ veel sõiduautot FIAT FREEMONT lepingu periood 60 kuud, intress 3 kuu Euribor+2,60%.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	907	907		
Võlad töövõtjatele	874	874		
Maksuvõlad	869	869		
Muud võlad	286	286		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 936	2 936		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	595	595		
Võlad töövõtjatele	874	874		
Maksuvõlad	1 011	1 011		
Muud võlad	285	285		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 765	2 765		

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	9 515	9 515
Sotsiaalmaksud	3 235	3 270
Kokku tööjõukulud	12 750	12 785
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	9 515	9 515
puuduvad		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2014

Objektihaldur Osaühing (registrikood: 11592417) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO KUBJA	Juhatuse liige	26.03.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-454
Kokku	-255
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-255
Kokku	-255

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-454
Kokku	-255
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-255
Kokku	-255

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	55801	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarvo Kubja	37307190336	Kivinugise tee 1, Tänassilma küla, Saku vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5048895
E-posti aadress	objektihaldur@gmail.com