

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Kuldkodu Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11909110

**tänavatalu nimi,** Tartu mnt. 7

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10145

**telefon:** +372 5018781, +372 6660620

**faks:** +372 6660625

**e-posti aadress:** kuldkodu@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 Nõuded ja ettemaksed        | 9  |
| Lisa 3 Üldhalduskulud              | 10 |
| Lisa 4 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud | 10 |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 10 |

## Tegevusaruanne

Kuldkodu Kinnisvara OÜ alustas oma tegevust 15.03.2010. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus.

Ettevõtte 2013. aastal juhatuse liikmetele tasusid ja muid olulisi soodustusi ei arvestanud. Ettevõttel töölepinguga töötajaid ei ole.

Kuldkodu Kinnisvara OÜ 2013. majandusaasta lõppes kasumiga summas 1 052 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013    | 31.12.2012    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevara                                    |               |               |         |
| Raha                                         | 1             | 1             |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 54 003        | 52 951        | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>54 004</b> | <b>52 952</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>54 004</b> | <b>52 952</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustused                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustused                      |               |               |         |
| Laenukohustused                              | 10            | 10            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>10</b>     | <b>10</b>     |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>10</b>     | <b>10</b>     |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556         | 2 556         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 50 386        | 49 481        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 052         | 905           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>53 994</b> | <b>52 942</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>54 004</b> | <b>52 952</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013         | 2012       | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|------------|---------|
| Üldhalduskulud                              | 0            | -7         | 3       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>0</b>     | <b>-7</b>  |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1 052        | 912        | 5       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 052</b> | <b>905</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 052</b> | <b>905</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                | 2013     | 2012           |
|------------------------------------------------|----------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                         |          |                |
| Ärikasum (kahjum)                              | 0        | -7             |
| Laekunud intressid                             | 0        | 37             |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>            | <b>0</b> | <b>30</b>      |
| Rahavood investeerimistegevusest               |          |                |
| Antud laenud                                   | 0        | -25 873        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>  | <b>0</b> | <b>-25 873</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest              |          |                |
| Saadud laenud                                  | 0        | 10             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b> | <b>0</b> | <b>10</b>      |
| <b>Kokku rahavood</b>                          | <b>0</b> | <b>-25 833</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses     | 1        | 25 834         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>       | <b>0</b> | <b>-25 833</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus       | 1        | 1              |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 49 481                      | 52 037 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | 905                         | 905    |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 50 386                      | 52 942 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | 1 052                       | 1 052  |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 556                       | 51 438                      | 53 994 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kuldkodu Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning aruande arvnutajad on esitatud täis rahaühikutes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal. Ebatõenäoliselt laekuvad summad? Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu 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 ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub kas iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele? kontrol.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Õiglase väärtuse meetodil kajastavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Tulud**

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

- \* olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- \* müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- \* tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- \* tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- \* tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Kulud**

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip).

Realiseeritud kaupade kulude, turustuskulude, üldhalduskulude, muude ärukulude ja finantskulude aastasisene jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel.

Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- \* emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- \* tütar- ja sidusettevõtjad;
- \* teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtjad);
- \* tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- \* eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                   | 31.12.2013    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Muud nõuded                       | 54 003        | 54 003         |
| Laenunõuded                       | 51 853        | 51 853         |
| Intressinõuded                    | 2 150         | 2 150          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>54 003</b> | <b>54 003</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2012    | 12 kuu jooksul |
| Muud nõuded                       | 52 951        | 52 951         |
| Laenunõuded                       | 51 853        | 51 853         |
| Intressinõuded                    | 1 098         | 1 098          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>52 951</b> | <b>52 951</b>  |

### Lisa 3 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2013     | 2012     |
|-----------------------------|----------|----------|
| Notaritasud ja riigilõivud  | 0        | 3        |
| Pangateenused               | 0        | 1        |
| Muud teenused               | 0        | 3        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>0</b> | <b>7</b> |

### Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töölepinguga töötajaid.

### Lisa 5 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013         | 2012       |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Intressitulu laenudelt                   | 1 052        | 908        |
| Muud intressitulud                       | 0            | 4          |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>1 052</b> | <b>912</b> |

### Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.05.2014

Kuldkodu Kinnisvara OÜ (registrikood: 11909110) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ENDO TÕNUVER       | Juhatuse liige     | 09.05.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 50 386        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 052         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>51 438</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>51 438</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht         | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Roul Tutt      | 37410150266                               | Suislepa tee 14,<br>Eesti | 1278 EUR                     |
| Endo Tõnuver   | 37406084255                               |                           | 1278 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Telefon         | +372 6660620       |
| Faks            | +372 6660625       |
| Mobiiltelefon   | +372 5018781       |
| E-posti aadress | kuldkodu@gmail.com |