

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Sossi Maja OÜ

registrikood: 12251948

tänavanimi: Soola 5

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

e-posti aadress: kaspar.kokk@transcom.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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sossi Maja OÜ 2013 aasta peamiseks tegevuseks oli kinnistu ja hoone aadressiga Tartu mnt 82, Tallinn asuvate ruumide väljaüürimine. Osaliselt tegime parendustöid väljaüüritud ruumide üürivoo hoidmiseks. 2014 aastal on plaanis väljaüüritavates ruumides ja hoones teha täiendavat remonti ning seeläbi üritada üürihindasid tõsta. Suurema investeeringuna on plaanis panna hoone esimesele korrusele ette aknad.

Peamised finantsnäitajad ja finantssuhtarvud.

tuh. eurodes	2012	2013
Müügitulud	120	55
Ärikasum	114	53
Puhaskasum	75	46
Käibevara kokku	11	2
Põhivara kokku	950	950
Varad kokku	961	952
Lühiajalised kohustused	89	80
Omakapital	124	48
Omakapitali kordaja	14,4	5,0
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus	95	96
Käibe puhasrentaablus	62,5	83,6
Varade puhasrentaablus	7,96	4,83
Omakapitali puhasrentaablus	87,2	95,8
Maksevõime kordaja	0,12	0,03

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika:

Käibe ärirentaablus = Ärikasum/Müügitulud*100

Käibe puhasrentaablus = Puhaskasum/Müügitulud*100

Varade puhasrentaablus = Puhaskasum/Keskmine vara*100

Omakapitali puhasrentaablus = Puhaskasum/Keskmine omakapital*100

Maksevõime kordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 922	2 188	2
Nõuded ja ettemaksed	5 545	220	3
Kokku käibevara	11 467	2 408	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	950 000	950 000	5
Kokku põhivara	950 000	950 000	
Kokku varad	961 467	952 408	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	75 518	72 946	6
Võlad ja ettemaksed	13 667	7 095	7
Kokku lühiajalised kohustused	89 185	80 041	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	748 450	823 979	6
Kokku pikaajalised kohustused	748 450	823 979	
Kokku kohustused	837 635	904 020	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 638	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 444	45 888	
Kokku omakapital	123 832	48 388	
Kokku kohustused ja omakapital	961 467	952 408	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	20.03.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Müügitulu	120 215	55 234	9
Muud äritulud	1 166	63	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 529	-2 457	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	113 852	52 840	
Intressikulud	-38 329	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-79	-6 952	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	75 444	45 888	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 444	45 888	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	20.03.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	113 852	52 840	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 362	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 222	2 400	
Kokku rahavood äritegevusest	116 712	55 240	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-950 000	
Antud laenud	-5 770	220	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 770	-949 780	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 921	954 753	
Saadud laenude tagasimaksed	-72 956	-60 525	
Makstud intressid	-38 173	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-107 208	894 228	
Kokku rahavood	3 734	-312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 188	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 734	-312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 922	2 188	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
20.03.2012	2 500			2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)			45 888	45 888
31.12.2012	2 500		45 888	48 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)		250	75 194	75 444
31.12.2013	2 500	250	121 082	123 832

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sossi Maja OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

B. Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil

C. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindamisel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

D. Materiaalne 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

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.

E. Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete

miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

F. 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 kulusi. 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.

G. Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Varade sihtfinantseerimise korral võetakse sihtfinantseerimise abil soetatud vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse tema kasuliku eluea jooksul. Tegevuskulude sihtfinantseerimisel kajastatakse saadud sihtfinantseerimise tulu vastava kulu vähendusena.] Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud/muud ärikulud" (eraldi kirjetel "Sihtfinantseerimise tulu/kulu")

H. Tulude arvestus

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 ja dividenditulu 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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

I. 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	5 922	2 188

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 162	1 162
Ostjatelt laekumata arved	1 162	1 162
Muud nõuded	4 383	4 383
Laenunõuded	4 110	4 110
Intressinõuded	73	73
Viitlaekumised	200	200
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 545	5 545
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Muud nõuded	220	220
Laenunõuded	220	220
Kokku nõuded ja ettemaksed	220	220

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 675	1 878
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 675	1 878

Tähtjaks tasumata maksuvõlgasid ei ole

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	950 000
31.12.2012	950 000
31.12.2013	950 000

	2013	20.03.2012 - 31.12.2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	120 215	55 234
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 481	1 529

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Pank	823 968	75 518	748 450		4,415	euro	16.05.2014
Pikaajalised laenud kokku	823 968	75 518	748 450				
Laenukohustused kokku	823 968	75 518	748 450				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Pank	896 925	72 946	823 979		4,415	euro	16.05.2014
Pikaajalised laenud kokku	896 925	72 946	823 979				
Laenukohustused kokku	896 925	72 946	823 979				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 020	1 020		
Maksuvõlad	1 675	1 675		
Muud võlad	8 922	8 922		
Intressivõlad	156	156		
Muud viitvõlad	8 766	8 766		
Saadud ettemaksed	2 050	2 050		
Muud saadud ettemaksed	2 050	2 050		
Kokku võlad ja ettemaksed	13 667	13 667		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	522	522		
Maksuvõlad	1 878	1 878		
Muud võlad	4 695	4 695		
Muud viitvõlad	4 695	4 695		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 095	7 095		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	20.03.2012 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 215	55 234
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 215	55 234
Kokku müügitulu	120 215	55 234
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	120 215	55 234
Kokku müügitulu	120 215	55 234

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	20.03.2012 - 31.12.2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 175	0
Varakindlustus	1 947	0
Korrashoiukulu	1 064	0
Muud	1 343	2 457
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 529	2 457

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ Sossi Maja 2013.aastal töötasu ei maksnud

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Ärvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 110	8 766

2013	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 890	3 921

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2014

Sossi Maja OÜ (registrikood: 12251948) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KASPAR KOKK	Juhatuse liige	26.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 444
Kokku	121 082
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	121 082
Kokku	121 082

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	45 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 444
Kokku	121 082
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	121 082
Kokku	121 082

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120215	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kaspar.kokk@transcom.ee