

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänavatänu nimi, Pikk 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: varamukinnisvara@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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2012.a. realiseerimise netokäive 8641 EUR

2013.a. realiseerimise netokäive 8054 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõtte on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2014.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 4,1 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatuse liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2013.aasta majandusaasta lõpetati kasumiga 5,5 tuh EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (tuh.EUR)	8,1	8,6
Käibe kasv	- 6,8%	- 9,6%
Brutokasumi määr	- 40,7%	- 42,3%
Puhaskasum (tuh. EUR)	5,5	11,1
Puhasrentaablus	67,8%	128,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	28,0	4,7
ROA	2,32%	4,84%
ROE	2,34%	4,88%

2014.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	57 139	6 856	2
Nõuded ja ettemaksed	13 341	136	3
Kokku käibevara	70 480	6 992	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	41 093	75 686	
Kinnisvarainvesteeringud	124 049	146 462	5
Kokku põhivara	165 142	222 148	
Kokku varad	235 622	229 140	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 521	1 498	4,6,7
Kokku lühiajalised kohustused	2 521	1 498	
Kokku kohustused	2 521	1 498	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	8
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 612	209 513	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 459	11 099	
Kokku omakapital	233 101	227 642	
Kokku kohustused ja omakapital	235 622	229 140	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	8 054	8 641	9
Muud äritulud	5 462	6 161	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 485	-4 941	10
Tööjõukulud	-5 411	-5 301	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 874	-8 215	5
Muud ärikulud	-25	0	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 279	-3 655	
Muud finantstulud ja -kulud	8 738	14 754	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 459	11 099	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 459	11 099	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 279	-3 655	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 114	7 279	5
Kokku korrigeerimised	3 114	7 279	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 239	-36	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 057	-44	
Laekunud intressid	1	7	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 346	3 551	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	19 299	14 774	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-12 784	-22 519	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	51 051	0	
Laekunud dividendid	5 063	2 742	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 017	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	62 629	-3 986	
Kokku rahavood	50 283	-435	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 856	7 291	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	50 283	-435	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 139	6 856	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	6 391	639	209 513	216 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 099	11 099
31.12.2012	6 391	639	220 612	227 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 459	5 459
31.12.2013	6 391	639	226 071	233 101

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2013.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2013.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on seisuga 31.detsember 2013 ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses, sealhulgas otsesed veokulud, mittetagastatavad maksud ning tootmisväljaminekud. Varud on hinnatud bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi

lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.
 Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmisastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2013.a. ja aruande koostamise kuupäeva 15.05.2014.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	57 139	6 856

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	13 341	136
Kokku nõuded ostjate vastu	13 341	136

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	47		39
Sotsiaalmaks	126		114
Kohustuslik kogumispension	8		7
Töötuskindlustusmaksed	11		14
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	192	0	174

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	78	216 453	216 531
Akumuleeritud kulum	0	-48 016	-48 016
Jääkmaksumus	78	168 437	168 515
Müügid		-14 774	-14 774
Amortisatsioonikulu		-7 279	-7 279
31.12.2012			
Soetusmaksumus	78	201 679	201 757
Akumuleeritud kulum	0	-55 295	-55 295
Jääkmaksumus	78	146 384	146 462
Müügid		-19 299	-19 299
Amortisatsioonikulu		-3 114	-3 114
31.12.2013			
Soetusmaksumus	78	182 380	182 458
Akumuleeritud kulum	0	-58 409	-58 409
Jääkmaksumus	78	123 971	124 049

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 054	8 641
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 126	2 185
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	19 299	14 774

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	312	312		
Võlad töövõtjatele	512	512		
Maksuvõlad	192	192		
Saadud ettemaksed	1 505	1 505		
Muud saadud ettemaksed	1 505	1 505		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 521	2 521		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	346	346		
Võlad töövõtjatele	463	463		
Maksuvõlad	174	174		
Saadud ettemaksed	515	515		
Muud saadud ettemaksed	515	515		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 498	1 498		

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasu	512	463
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	512	463

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 054	8 641
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 054	8 641
Kokku müügitulu	8 054	8 641
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara üürileandmine	8 054	8 641
Kokku müügitulu	8 054	8 641

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	291	267
kommunaalteenused	2 126	2 185
sidekulu	433	410
reklaam	12	95
panga teenus	239	166
Muud	384	1 818
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 485	4 941

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	4 069	3 945
Sotsiaalmaksud	1 342	1 356
Kokku tööjõukulud	5 411	5 301
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum valuutakursi muutustest	25	0
Kokku muud ärikulud	25	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2014

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	28.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	220 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 459
Kokku	226 071
Jaotamine	
Kokku	226 071

Jaotamata kasum KANTAKSE EDASI JÄRGNEVATESSE PERIOODIDESSE

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8054	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	varamukinnisvara@gmail.com