

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Kvissental

registrikood: 10737055

tänavanimi: Riia 4

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 730 6828

faks: +372 730 6825

e-posti aadress: info@kvissental.ee

veebilehe aadress: www.kvissental.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	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Tulumaks	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

TEGEVUSARUANNE

2001.a. moodustatud **OÜ Kvissental** põhitegevuseks on olnud Tartus Kvissentali elamurajoonis eramukruntide ettevalmistamine, varustamine kommunikatsioonidega, tänavate rajamine, samuti kvaliteetse elukeskkonna juurde kuuluvate muude rajatiste väljaehitus nagu tenniseväljakud, rannaala jne. Seejärel eramumaade müük ja jätkuv piirkonna edasiarendus kuni elukeskkonna lõpliku valmimiseni.

Kuna aktiivne arendusfaas on lõppenud ja enamus elanikke on sisse kolinud, nõnda on varem OÜ Kvissental tegevuseks olnud hooldustööd üle läinud selleks spetsialiseerunud hooldusfirmadele ja selle organiseerimine on arendajalt OÜ Kvissentalilt üle läinud kohapealsele organiseerimisele. Selle ülesande elluviimiseks, samuti elamurajooni elanike teistegi huvide kaitseks tulevikus, on moodustatud Kvissentali elamurajooni elanike poolt Mittetulundusühing Kvissentali Selts.

2013.a. jätkas OÜ Kvissental enda omandis olevate tenniseplatside väljarentimist elamurajooni elanikele.

2013.a. deklareeris OÜ Kvissental Tartu Linnavalitsususele nendevahelise II planeeringuala linnatänavate ehituse kompenseerimise lepingu lõplikku täitmist. Kompenseerimisleping on seotud hoonete valmimisega ja 2013.a. tegeles OÜ Kvissental seeläbi ka hoonestamise järelvalvega ja neile kasutuslubade saamisega.

Juhatuse liikmete tasudest: juhatuse liikmed tasusid ja soodustusi saanud ei ole. OÜ Kvissentalil ei ole palgal ühtegi töötajat. Kõik teenused ostetakse teistelt firmadelt, sh haldusteenus, vajalike ostu-müügi-, töövõtu- või tarnelepingute sõlmimise ülesanne on juhatuse liikmel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 306	1 342	2
Nõuded ja ettemaksed	37 437	5 009	3
Kokku käibevara	45 743	6 351	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	35 715	36 180	5
Materiaalne põhivara	1 450	1 450	6
Kokku põhivara	37 165	37 630	
Kokku varad	82 908	43 981	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	266	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	266	0	
Kokku kohustused	266	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 750	3 750	9
Kohustuslik reservkapital	399	399	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 832	14 285	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 661	25 547	
Kokku omakapital	82 642	43 981	
Kokku kohustused ja omakapital	82 908	43 981	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	3 414	30 377	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-815	-14 139	11
Brutokasum (-kahjum)	2 599	16 238	
Üldhalduskulud	-1 612	-1 355	12
Muud äritulud	38 139	31 066	13
Muud ärikulud	-465	0	
Ärikasum (kahjum)	38 661	45 949	
Muud finantstulud ja -kulud	0	73	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 661	46 022	
Tulumaks	0	-20 475	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 661	25 547	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	38 661	45 949	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	465	0	
Kokku korrigeerimised	465	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-32 428	8 197	
Varude muutus	0	12 670	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	266	-460	
Laekunud intressid	0	73	
Kokku rahavood äritegevusest	6 964	66 429	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 450	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 450	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-77 025	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-20 475	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-97 500	
Kokku rahavood	6 964	-32 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 342	33 863	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 964	-32 521	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 306	1 342	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	3 750	399	91 310	95 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	25 547	25 547
Makstud dividendid	0	0	-77 025	-77 025
31.12.2012	3 750	399	39 832	43 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	38 661	38 661
31.12.2013	3 750	399	78 493	82 642

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvissental 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

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 vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning 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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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.

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

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.

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.

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.

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 dividende 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 Kvissental aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	8 306	1 342
Kokku raha	8 306	1 342

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 493	2 493	0	0
Muud nõuded	34 944	34 944	0	0
Viitlaekumised	34 944	34 944	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 437	37 437	0	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 975	4 975	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	13	0	0
Ettemaksed	21	21	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 009	5 009	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	266	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	266	13

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	36 180	36 180
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	36 180	36 180
31.12.2012		
Soetusmaksumus	36 180	36 180
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	36 180	36 180
Ümberklassifitseerimised	-36 180	-36 180
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-465
Ümberklassifitseerimised	36 180
31.12.2013	35 715

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	2 231	0	2 231
Akumuleeritud kulum	-2 231	0	-2 231
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	1 450	1 450
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	1 450	1 450
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 450	1 450
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	1 450	1 450
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 450	1 450

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	
Maksuvõlad	266	266	0	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	266	266	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	62 009	31 467
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	16 484	8 365
Kokku tingimuslikud kohustused	78 493	39 832

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3 750	3 750
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtused: 690, 1086, 888, 1086		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 414	30 377
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 414	30 377
Kokku müügitulu	3 414	30 377
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tennisplatside üürimine	1 300	1 258
Kinnistute hooldamine	195	1 626
Kinnistute müük	0	26 577
Gaasitorustiku rent	1 919	916
Kokku müügitulu	3 414	30 377

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	12 670
Ostetud materjalid	190	624
Ostetud teenused	625	845
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	815	14 139

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	18	20
Riiklikud ja kohalikud maksud	90	103
Tööjõukulud	0	79
Reklaamikulud	86	247
Pangateenused	4	26
Juriidilised teenused	500	0
Haldusteenus	914	880
Kokku üldhalduskulud	1 612	1 355

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 195	0
Kulude kompenseerimine	34 944	31 061
Muud	0	5
Kokku muud äritulud	38 139	31 066

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul puuduvad töötajad, kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	77 025	20 475
Kokku	77 025	20 475

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Juhtkonnale pole tasusid ja muid olulisi soodustusi arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2014

OÜ Kvissental (registrikood: 10737055) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI PENDAROV	Juhatuse liige	22.05.2014
ALAR KROODO	Juhatuse liige	22.05.2014
KALEV KASE	Juhatuse liige	29.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 661
Kokku	78 493
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	-24
Dividendideks	32 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 517
Kokku	78 493

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 661
Kokku	78 493
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	-24
Dividendideks	32 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 517
Kokku	78 493

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3414	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ASM Investments OÜ	11137239	Riia 4, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1086 EUR
AUM Konsult OÜ	11537045	Ilmatari 34, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	888 EUR
Liivu Kapital OÜ	11537022	Kapteni 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1086 EUR
RauRe Invest OÜ	11537039	Tüürimehe 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	690 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7306828
Faks	+372 7306825
E-posti aadress	info@kvissental.ee
Veebilehe aadress	www.kvissental.ee