

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 31.10.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Quaestus Proprium OÜ

registrikood: 12370653

tänavatänu nimi, Tornimäe tn

maja ja korteri number: 7- K32

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

e-posti aadress: info@ere.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Quaestus Proprium on asutatud 2012.a. Ettevõtte osakapitaal on 2500 eurot. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara ost ning selle rendileandmine. 2013 majandusaastal on ettevõtte ostanud kinnisvara selle rendileandmise eesmärgiks. Tegemist on kinnisvaraga Tallinna Kesklinnas. Järgmisel majandusaastal on plaanis selle kinnisvara renoveerimine ning müük.

Personnel

2013. aastal ettevõtetel töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Eesmärgid

OÜ Quaestus Proprium põhieesmärgiks on järgmisel majandusaastal efektiivselt käsutada oma vara ja kasvatada kasumi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.10.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	110	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 000	0	2
Kokku käibevara	1 110	0	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	485 000	0	3
Kokku põhivara	485 000	0	
Kokku varad	486 110	0	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	331 500	0	4
Võlad ja ettemaksed	51 879	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	383 379	0	
Kokku kohustused	383 379	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 731	0	
Kokku omakapital	102 731	0	
Kokku kohustused ja omakapital	486 110	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	31.10.2012 - 31.12.2013	Lisa nr
Müügitulu	9 000	6
Muud äritulud	143 684	7
Mitmesugused tegevuskulud	-113	
Kokku ärikasum (-kahjum)	152 571	
Intressikulud	-49 840	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	102 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 731	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	31.10.2012 - 31.12.2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	152 571	
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-143 684	3
Kokku korrigeerimised	-143 684	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 000	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 039	5
Kokku rahavood äritegevusest	9 926	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-341 316	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-341 316	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	331 500	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	331 500	
Kokku rahavood	110	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	110	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	110	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.10.2012	2 500	-2 500		0
31.10.2012	2 500	-2 500		0
Aruandeaasta kasum (kahjum)			102 731	102 731
31.12.2013	2 500	-2 500	102 731	102 731

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Quaestus Proprium 2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eestis Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalise deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdise väärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesid toodetega seotud kulutusi (näiteks materjali maksumus, tööliste palgad jne) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (näiteks tootmiselamete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad jne). Püsivaid tootmise üldkulutusi jagatakse toodete soetusmaksumusele lähtudes normaalsest tootmismahust. Juhul kui ettevõtte töötab alakoormusega, kujuneb tootmise üldkulude summa ühe tooteühiku kohta suuremaks. «Normaalset» üldkulude hulka ületav osa üldkuludest kajastatakse sellisel juhul kohe perioodikuluna ning seda ei lisata toote soetusmaksumusele. Varude arvestamisel kasutatakse keskmine soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/ tootmisomahind või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariatasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kohustused, mille maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajaliste kohustustena. Bilansis on kajastatud materiaalselt fikseeritavad teadaolevad kohustused.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel objektide viisi.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on:

-Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 000	1 000
Ostjatelt laekumata arved	1 000	1 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 000	1 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.10.2012	0
Ostud ja parendused	341 316
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	143 684
31.12.2013	485 000

	31.10.2012 - 31.12.2013	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 000	

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Firmad	331 500	331 500			20%	Euro	2014
Lühiajalised laenud kokku	331 500	331 500					
Laenukohustused kokku	331 500	331 500					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	
Ehitised	485 000	
Kokku	485 000	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 039	2 039		
Muud võlad	49 840	49 840		
Intressivõlad	49 840	49 840		
Kokku võlad ja ettemaksed	51 879	51 879		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	31.10.2012 - 31.12.2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	9 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 000
Kokku müügitulu	9 000
Müügitulu tegevusalade lõikes	
kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	9 000
Kokku müügitulu	9 000

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	31.10.2012 - 31.12.2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	143 684
Kokku muud äritulud	143 684

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2013. aastal ettevõtte töötaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	31.10.2012 - 31.12.2013
Intressikulu laenudelt	-49 840
Kokku intressikulud	-49 840

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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	1 000	383 127

31.10.2012 - 31.12.2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 798	9 000	331 500

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2014

Quaestus Proprium OÜ (registrikood: 12370653) 31.10.2012 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAKSIM SOROKIN	Juhatuse liige	29.05.2014
DMITRI PEREPELITSÕN	Juhatuse liige	29.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 731
Kokku	102 731

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 731
Kokku	102 731

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Dmitri Perepelitsõn	38001130258	Tornimäe tänav 7-32, Eesti	1250 EUR
Maksim Sorokin	38211090325	Katleri 13-37, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ere.ee