

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Võru Kinnisvara OÜ

registrikood: 10287913

tänavanimi: Vabaduse 22

maja number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthumber: 65609

telefon: +372 7828542

faks: +372 7828547

e-posti aadress: mati@vorukinnisvara.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	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks on:

- Hoonehalduse abitegevusalad (EMTAK-i kood 8110)

Juhatus on kaheliikmeline. Juhatusale maksti tasu 31 677 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 30 ja neile makstud töötasude summa kokku 201 216 eurot.

2013.a. jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarved	2013a	2012a
puhasrentaablus (puhaskasum\müügitulu	3,2%	3,5%
ärentaablus(ärikasum\müügitulult	3,0%	3,0%
võlakordajakohustused\kogu varalt	18%	18%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	408 117	343 749	2
Nõuded ja ettemaksed	576 302	576 472	3
Varud	8 937	8 178	5
Kokku käibevara	993 356	928 399	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	3 804	
Materiaalne põhivara	23 341	11 508	7
Kokku põhivara	23 341	15 312	
Kokku varad	1 016 697	943 711	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	216 116	275 014	8
Kokku lühiajalised kohustused	216 116	275 014	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	577 740	460 898	8
Kokku pikaajalised kohustused	577 740	460 898	
Kokku kohustused	793 856	735 912	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	355	355	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 888	189 033	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 042	15 855	
Kokku omakapital	222 841	207 799	
Kokku kohustused ja omakapital	1 016 697	943 711	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	470 233	454 393
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-127 439	-129 766
Tööjõukulud	-327 392	-309 747
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 076	-551
Kokku ärikasum (-kahjum)	14 326	14 329
Muud finantstulud ja -kulud	716	1 526
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 042	15 855
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 042	15 855

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	14 326	14 329
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 076	551
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 000	0
Kokku korrigeerimised	76	551
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	480	-60 378
Varude muutus	-759	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-58 898	75 028
Kokku rahavood äritegevusest	-44 775	29 530
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-12 909	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 000	0
Antud laenude tagasimaksed	3 494	3 494
Laekunud intressid	716	1 526
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 699	5 020
Rahavood finantseerimistegevusest		
Muud laekumised finantseerimistegevusest	116 842	22 545
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	116 842	22 545
Kokku rahavood	64 368	57 095
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	343 749	286 654
Raha ja raha ekvivalentide muutus	64 368	57 095
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	408 117	343 749

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	355	189 033	191 944
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	355	189 033	191 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 855	15 855
31.12.2012	2 556	355	204 888	207 799
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	355	204 888	207 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 042	15 042
31.12.2013	2 556	355	219 930	222 841

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Võru kinnisvara 2013a. raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt antud juhendid. Raamatupidamis aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas oleva sularaha arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulise tähtajalisi depooiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üleliikviitsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavd raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vast kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgstetele. Asjaoludeks, mis võimalikule nõuete väärtuse langus on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langus (st. vajadus allahindluseks hinnatakse iga kohta eraldi, eeldavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et oleks langenud hinnatakse väärtuse langust arvestatakse eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete alahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahe kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutest 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 transportkulutusi. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus letakse arvetes tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kultused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 euro.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
transpordivahendid	5

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2012. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (ka 2011. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega –kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Aastaarunde koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

ettevõtjat kontrollivad ja selle üle olulist mõju omavad isikud;

tegev- ja kõrgem juhtkond.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassa	7 886	30 372
Arveldusarvel	400 231	313 377
Kokku raha	408 117	343 749

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	572 498	572 498	
Muud nõuded	3 804	3 804	
Kokku nõuded ja ettemaksed	576 302	576 302	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	569 838	569 838	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 100	3 100	
Muud nõuded	3 804		3 804
Ettemaksed	3 534	3 534	
Kokku nõuded ja ettemaksed	580 276	576 472	3 804

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	572 498	573 372
Kokku nõuded ostjate vastu	572 498	573 372

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Tooraine ja materjal	8 937	8 178	5
Kokku varud	8 937	8 178	5

Varadena on kajastatud remondimaterjalid. Varude allahindust ei tuvastatud.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	141		141
Käibemaks	4 726	3 100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 867	3 100	141

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed	
		Transpordi- vahendid		
31.12.2011				
Soetusmaksumus	11 508	64 110	64 110	75 618
Akumuleeritud kulum	0	-63 559	-63 559	-63 559
Jääkmaksumus	11 508	551	551	12 059
Amortisatsioonikulu	0	-551	-551	-551
31.12.2012				
Soetusmaksumus	11 508	64 110	64 110	75 618
Akumuleeritud kulum	0	-64 110	-64 110	-64 110
Jääkmaksumus	11 508	0	0	11 508
Ostud ja parendused		12 909	12 909	12 909
Amortisatsioonikulu		-1 076	-1 076	-1 076
31.12.2013				
Soetusmaksumus	11 508	77 019	77 019	88 527
Akumuleeritud kulum	0	-65 186	-65 186	-65 186
Jääkmaksumus	11 508	11 833	11 833	23 341

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	207 937	207 937		
Maksuvõlad	4 867	4 867		
Muud võlad	581 052	3 312	577 740	
Muud viitvõlad	581 052	3 312	577 740	
Kokku võlad ja ettemaksed	793 856	216 116	577 740	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	269 136	269 136		
Maksuvõlad	141	141		
Muud võlad	466 635	5 737	460 898	
Muud viitvõlad	466 635	5 737	460 898	
Kokku võlad ja ettemaksed	735 912	275 014	460 898	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Hankijad	207 937	269 136
Kokku võlad tarnijatele	207 937	269 136

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	173 745	136 811
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	46 185	36 367
Kokku tingimuslikud kohustused	219 930	173 178

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	470 233	454 393	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	470 233	454 393	
Kokku müügitulu	470 233	454 393	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hoonetehaldus ja abitegevused	470 233	454 393	
Kokku müügitulu	470 233	454 393	12

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	244 052	232 893
Sotsiaalmaksud	83 340	76 854
Kokku tööjõukulud	327 392	309 747
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	30

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	30 566	31 677

OÜ Võru Kinnisvara aastaaruade koostamisel on loetud seosed osapooleks

a.omanikke.

b.tegev-ja kõrgemat juhtkonda.

c.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

OÜ Võru Kinnisvara on 2013.a ostnud kaupa omanikeringiga firmalt 21400. eurot. Aruandeperioodi lõpuga nõudeid ega kohustuse seotud osapooltele ei ole.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele arvestatud tasusid summas 30566 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2014

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI KRIIS	Juhatuse liige	06.06.2014
Resolutsioon:	kinnitan	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Võru Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Võru Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Võru Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maire Rooma

Vandeauditiitori number 348

OÜ Finantskindlus

Audiitorettevõtja tegevusloa number 164

Sõbra 56b, Tartu

07.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIRE ROOMA	Vandeaudiitor	07.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	204 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 042
Kokku	219 930
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	219 930
Kokku	219 930

Jätta 2013 aruandeaasta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	470233	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Kriis	35605196514	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828542
Faks	+372 7828547
E-posti aadress	mati@vorukinnisvara.ee