

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Halduskontor

registrikood: 11742147

tänavatalu nimi, Tatari 64
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10134

telefon: +372 5018279

e-posti aadress: aivar@rime.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Halduskontor tegeleb kinnisvara arendamise ja haldamisega. Ettevõtte kuulub 100% kontserni, mille emaettevõtteks on OÜ Dreamland.

2013.aastal ettevõttele töötajaid ei olnud. Halduskontor OÜ juhatus on 1-liikmeline, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse tööd olemasolevate objektidega, muudatusi arengusuundades kavas ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	111 759	11 343	2
Finantsinvesteeringud	0	246 088	
Nõuded ja ettemaksed	25 705	22 429	
Kokku käibevara	137 464	279 860	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	140 606	140 606	3
Kokku põhivara	140 606	140 606	
Kokku varad	278 070	420 466	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	143 909	341 885	4
Võlad ja ettemaksed	1 005	1 315	5
Kokku lühiajalised kohustused	144 914	343 200	
Kokku kohustused	144 914	343 200	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 710	2 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 890	72 275	
Kokku omakapital	133 156	77 266	
Kokku kohustused ja omakapital	278 070	420 466	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	49 701	54 950	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-853	-2 959	7
Mitmesugused tegevuskulud	-7 108	-8 902	8
Tööjõukulud	0	-2 242	
Kokku ärikasum (-kahjum)	41 740	40 847	
Muud finantstulud ja -kulud	14 150	31 428	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 890	72 275	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 890	72 275	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	41 740	40 847
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	13 924	31 207
Kokku korrigeerimised	13 924	31 207
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-56	-642
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-309	-271
Kokku rahavood äritegevusest	55 299	71 141
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-28 162
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	246 088	0
Antud laenud	-3 087	-19 735
Antud laenude tagasimaksed	0	2 800
Laekunud intressid	92	27
Kokku rahavood investeerimistegevusest	243 093	-45 070
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	10 000
Saadud laenude tagasimaksed	-297 976	-34 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-197 976	-24 000
Kokku rahavood	100 416	2 071
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 343	9 272
Raha ja raha ekvivalentide muutus	100 416	2 071
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111 759	11 343

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	2 435	4 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)		72 275	72 275
31.12.2012	2 556	74 710	77 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)		55 890	55 890
31.12.2013	2 556	130 600	133 156

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Halduskontor OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro(s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodes bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust 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 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 laekuv 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.

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 (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-aastasel sõltumatu hindaja või juhtkonna poolt määratud turuhinnal / tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg

on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriplaneerimisele. Halduskontor OÜ käsitleb seotud osapooltena:

emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke)

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	165	165
Arvelduskontod	111 594	11 178
Kokku raha	111 759	11 343

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	140 606
31.12.2012	140 606
31.12.2013	140 606

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 328	-2 176

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	143 909	143 909		
Lühiajalised laenud kokku	143 909	143 909		
Laenukohustused kokku	143 909	143 909		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Konsolideerimisgrupi ettevõtte	341 885	341 885		
Lühiajalised laenud kokku	341 885	341 885		
Laenukohustused kokku	341 885	341 885		

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	163	163		
Maksuvõlad	834	834		
Muud võlad	8	8		
Muud viitvõlad	8	8		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 005	1 005		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	471	471		
Maksuvõlad	817	817		
Muud võlad	27	27		
Muud viitvõlad	27	27		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 315	1 315		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	49 701	54 950
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	49 701	54 950
Kokku müügitulu	49 701	54 950
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu kinnisvaralasest konsultatsioonist	49 701	54 950
Kokku müügitulu	49 701	54 950

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Alltöövõtutööd	-853	-2 959
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-853	-2 959

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-2 521	-1 495
Kinnisvarainvesteeringu halduskulud	-2 328	-2 176
Muud	-2 259	-5 231
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 108	-8 902

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	0	-1 668
Sotsiaalmaksud	0	-574
Kokku tööjõukulud	0	-2 242
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Dreamland
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 356	143 909	5 300	341 885
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 349	0	17 129	0

2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 030	49 701
2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	772	54 950
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 627	0

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2014

OÜ Halduskontor (registrikood: 11742147) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR AIGRO	Juhatuse liige	12.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 710
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 890
Kokku	130 600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	49701	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Dreamland	10825730	Tatari 64, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5018279
E-posti aadress	aivar@rime.ee