

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: KA VARAD OÜ

registrikood: 10352438

tänavanimi, maja ja korteri number: Kompanii tn 8-5

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51007

telefon: +372 50 16 600

e-posti aadress: ivo@estero.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 Varud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ KA Varad põhitegevusalaks alates 2005.a. on kinnisvaraarendus.

Aruandeaastal kinnisvaratehinguid ei toimunud.

Aruandeaasta lõpu seisuga koosseisulisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega muid palgaga seotud väljamakseid ei teostatud. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

2014.aastal on kavas otsida uusi tegevussuundasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	640	1 834	
Nõuded ja ettemaksed	176 723	273 747	
Varud	21 474	21 474	2
Kokku käibevara	198 837	297 055	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	414	414	
Kinnisvarainvesteeringud	1 219 315	1 197 280	4
Kokku põhivara	1 219 729	1 197 694	
Kokku varad	1 418 566	1 494 749	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	72 000	1 420 684	5
Võlad ja ettemaksed	1 730	3 194	6
Kokku lühiajalised kohustused	73 730	1 423 878	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 282 083	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 282 083	0	
Kokku kohustused	1 355 813	1 423 878	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 172	19 172	
Kohustuslik reservkapital	2 568	2 568	
Muud reservid	400 000	400 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-350 869	-330 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 118	-20 113	
Kokku omakapital	62 753	70 871	
Kokku kohustused ja omakapital	1 418 566	1 494 749	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Muud äritulud	46	23 320	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 242	-24 799	7
Muud ärikulud	-49	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 245	-1 479	
Intressikulud	-14 180	0	
Muud finantstulud ja -kulud	9 307	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 118	-1 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 118	-1 479	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 245	-1 479	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	98 000	-22 888	
Varude muutus	0	21 474	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 464	2 866	
Laekunud intressid	9 307	3 698	
Kokku rahavood äritegevusest	102 598	3 671	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-22 035	-34 205	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	33 320	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-171	
Antud laenud	-976	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 011	-1 056	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 399	67 696	5
Saadud laenude tagasimaksed	-68 000	-46 150	5
Makstud intressid	-14 180	-22 332	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-80 781	-786	
Kokku rahavood	-1 194	1 829	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 834	5	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 194	1 829	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	640	1 834	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	19 172	2 568	400 000	-330 756	90 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-20 113	-20 113
31.12.2012	19 172	2 568	400 000	-350 869	70 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-8 118	-8 118
31.12.2013	19 172	2 568	400 000	-358 987	62 753

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KA Varad OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa ja pangakontode saldosid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

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 soetamisega otseselt seotud transpordikulusid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseslt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

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.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kulumit hakatakse arvestama alates ostmisele järgnevast kuust ja väljaläinud põhivaralt lõpetatakse kulumi arvutamine väljamineku kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Aruandeperioodi tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata raha laekumisest või tasumisest.

Osaühingu tulud moodustuvad omatoodetud ja ostetud kaupade ja teenuste müügist.

Aruandeaasta tuludena kajastatakse see osa müügitulust, millele vastavas ulatuses on tehtud kulusid. Täpsem tegevuskulude jaotus avatakse aastaaruande lisades. Aruandeaasta tulemit leitakse tulude ja kulude vahena.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	21 474	21 474
Kokku varud	21 474	21 474

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 574	3 148
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 574	3 148

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 423 075	0	1 423 075
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 423 075	0	1 423 075
Ostud ja parendused	34 205	0	34 205
Müügid	-260 000	0	-260 000
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 197 280	0	1 197 280
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 197 280	0	1 197 280
Ostud ja parendused	0	22 035	22 035
Ümberklassifitseerimised	-1 197 280	1 197 280	0
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	1 219 315	1 219 315
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	1 219 315	1 219 315

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	22 035	34 205
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	283 320

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	575 050	72 000	503 050	0	5,5%	EUR	2018.a.
Tagatiseta laenud	779 033	0	779 033	0	3-6 %	EUR	2018.a.
Pikaajalised laenud kokku	1 354 083	72 000	1 282 083	0			
Laenukohustused kokku	1 354 083	72 000	1 282 083	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	641 050	641 050			5,5%	EUR	31.12.2013
Tagatiseta laenud	779 634	779 634			0	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	1 420 684	1 420 684					
Laenukohustused kokku	1 420 684	1 420 684	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	1 219 315	1 197 280
Kokku	1 219 315	1 197 280

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	156	156	0	0
Maksuvõlad	1 574	1 574	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 730	1 730	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksuvõlad	3 148	3 148	0	0
Muud võlad	46	46	0	0
Muud viitvõlad	46	46	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 194	3 194	0	0

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	580	0
Muud teenused	2 255	1 560
Panga teenustasud	407	652
Kahjum varude allahindlusest	0	21 474
Muud	0	1 113
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 242	24 799

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Firmal ei ole töötajaid, töötasu- ega muid väljamakseid töötajale ei tehtud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 000	779 033	273 747	779 634

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	960	0	1 400	2 000

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	53	67 696	150

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2014

KA VARAD OÜ (registrikood: 10352438) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	26.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-350 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 118
Kokku	-358 987

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MP VARA OÜ	10850171	Tulbi 2e-2, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	9586 EUR
Osaühing Texover	10981766	Meresihi tee 42, Kelvingi küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	9586 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7366344
E-posti aadress	ivo@estero.ee