

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Üürimaja OÜ

registrikood: 11221282

tänava/talu nimi, Jaagu 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13516

telefon: +372 5019890

e-posti aadress: aarne.raudsik@ar-carton.com

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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Üürimaja on 2006 aastal asutatud ettevõtte, mille tegevusalaks on kinnisvarahalduse ja üüriteenuste osutamine. 2008 aastal osteti kinnisvara, mille elamispinnad on välja üüritud.

2013 aasta majandusaasta lõppes ettevõttel 39 065 eurose kasumiga.

OÜ Üürimaja ei maksnud 2013 aasta majandusaastal juhatuse liikmetasusid ning ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 809	1 131	2
Nõuded ja ettemaksed	13 920	14 751	3
Kokku käibevara	18 729	15 882	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	11 359	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	223 243	240 227	5
Kokku põhivara	234 602	240 227	
Kokku varad	253 331	256 109	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	354	2 497	7
Kokku lühiajalised kohustused	354	2 497	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	154 124	193 824	6
Kokku pikaajalised kohustused	154 124	193 824	
Kokku kohustused	154 478	196 321	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 976	41 211	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 065	15 765	
Kokku omakapital	98 853	59 788	
Kokku kohustused ja omakapital	253 331	256 109	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	28 370	30 863	9
Muud äritulud	26 123	21	10
Mitmesugused tegevuskulud	-11 647	-11 136	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 782	-3 983	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	39 064	15 765	
Intressikulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 065	15 765	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 065	15 765	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	39 064	15 765	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 782	3 983	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-31 773	0	5
Kokku korrigeerimised	-27 991	3 983	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	831	-4 779	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 143	-71	
Kokku rahavood äritegevusest	9 761	14 898	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	44 975	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-11 359	0	4
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	33 617	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-39 700	-17 150	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-39 700	-14 150	
Kokku rahavood	3 678	748	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 131	383	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 678	748	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 809	1 131	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	41 211	44 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	15 765	15 765
31.12.2012	2 556	256	56 976	59 788
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 065	39 065
31.12.2013	2 556	256	96 041	98 853

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üürimaja OÜ 2013 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad 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 kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise eesmärgil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2,5-12,5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui

lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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. Finantskohustus 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Üürimaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kohustuslik reservkapital.

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arveldusarve	4 809	1 131
Kokku raha	4 809	1 131

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 061	10 061
Ostjatelt laekumata arved	10 061	10 061
Muud nõuded	3 829	3 829
Viitlaekumised	3 829	3 829
Ettemaksed	30	30
Muud makstud ettemaksed	30	30
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 920	13 920
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 067	11 067
Ostjatelt laekumata arved	11 067	11 067
Muud nõuded	3 469	3 469
Viitlaekumised	3 469	3 469
Ettemaksed	215	215
Muud makstud ettemaksed	215	215
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 751	14 751

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	0	0
Soetamine	11 359	11 359
31.12.2013	11 359	11 359

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	93 000	170 979	263 979
Akumuleeritud kulum	0	-19 769	-19 769
Jääkmaksumus	93 000	151 210	244 210
Amortisatsioonikulu	0	-3 983	-3 983
31.12.2012			
Soetusmaksumus	93 000	170 979	263 979
Akumuleeritud kulum	0	-23 752	-23 752
Jääkmaksumus	93 000	147 227	240 227
Ostud ja parendused	0	28 113	28 113
Müügid	-19 330	-25 644	-44 974
Amortisatsioonikulu	0	-123	-123
31.12.2013			
Soetusmaksumus	73 670	173 448	247 118
Akumuleeritud kulum	0	-23 875	-23 875
Jääkmaksumus	73 670	149 573	223 243

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 370	30 863
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 916	-6 602

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud omanikelt	154 124	0	154 124	
Pikaajalised laenud kokku	154 124	0	154 124	
Laenukohustused kokku	154 124	0	154 124	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud omanikelt	193 824	0	193 824	
Pikaajalised laenud kokku	193 824	0	193 824	
Laenukohustused kokku	193 824	0	193 824	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	30	30		
Saadud ettemaksed	324	324		
Muud saadud ettemaksed	324	324		
Kokku võlad ja ettemaksed	354	354		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	574	574		
Saadud ettemaksed	1 397	1 397		
Muud saadud ettemaksed	1 397	1 397		
Ostjate ettemaksed	526	526		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 497	2 497		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
1 osa nimiväärtus on 1278 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2013 moodustas 96 041(31.detsember 2012: 56 976). eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 2/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 75 872(31.detsember 2012: 45 011) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 20 16965 (31.detsember 2012: 11 965) eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 370	30 863
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 370	30 863
Kokku müügitulu	28 370	30 863
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	28 370	30 863
Kokku müügitulu	28 370	30 863

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	23 684	0
Muud	2 439	21
Kokku muud äritulud	26 123	21

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	852	434
Remondikulud	1 716	0
Kommunaalkulud	3 214	5 003
Raamatupidamine	3 463	3 495
Muud	2 402	2 204
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 647	11 136

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid.

Lisa 13 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	3 829	154 124	3 469	193 824

2013	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

Üürimaja OÜ (registrikood: 11221282) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE-VIKTOR RAUDSIK	Juhatuse liige	29.06.2014
Resolutsioon:	Kinnitan aruande	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 976
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 065
Kokku	96 041
Jaotamine	
Kokku	96 041

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28370	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aarne-Viktor Raudsik	37307010297	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	20000 EEK
Tiina Raudsik	46710050315	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5019890
E-posti aadress	aarne.raudsik@ar-carton.com