

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osaühing Varaks

registrikood: 10083694

tänavanimi: Jakobsoni

maja number: 11

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihnumber: 71020

telefon: +372 5666 5665

faks: +372 433 3967

e-posti aadress: laanetagune@hotmail.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	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Muud äritulud	14
Lisa 8 Tööjõukulud	14
Lisa 9 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Varaks OÜ on asutatud 1996.aastal.

Osaühingu majandustegevus

Osaühingu põhitegevusalaks on kinnisvara ost-müük, rentimine ja haldamine.

Aruandeaasta müügitulu oli 70 tuhat eurot, mis kujunes renditeenuste või sellega seotud teenuste müügist. Majandusaasta lõpetati kasumiga. Ettevõtte juhtkonnas muutusi ei toimunud.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2013. a toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes. Ettevõtte laenud on samuti eurodes, mistõttu valuutakursi riskid puuduvad.

Eesmärgid ja hinnangud

2014.a. jätkatakse eelnevatel aastatel alustatud projektidega. Üldiseks eesmärgiks on eelkõige oma turupositsiooni säilitamine.

Aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenud juhtkonna hinnagul täiendvalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 003	3 789	
Nõuded ja ettemaksed	12 285	8 541	2
Kokku käibevara	15 288	12 330	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 790	1 790	
Kinnisvarainvesteeringud	646 478	660 402	3
Kokku põhivara	648 268	662 192	
Kokku varad	663 556	674 522	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	61 672	95 072	4
Võlad ja ettemaksed	18 511	14 623	5
Kokku lühiajalised kohustused	80 183	109 695	
Kokku kohustused	80 183	109 695	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	557 346	467 463	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 215	94 552	
Kokku omakapital	583 373	564 827	
Kokku kohustused ja omakapital	663 556	674 522	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	70 547	67 652	6
Muud äritulud	1 296	29 098	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 724	-24 387	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 433	-7 325	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 536	-7 116	
Kokku ärikasum (-kahjum)	20 150	57 922	
Intressikulud	-1 626	-5 387	
Muud finantstulud ja -kulud	4 691	42 017	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 215	94 552	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 215	94 552	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	20 150	57 922	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 536	7 116	3
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-25 989	
Muud korrigeerimised	6 388	0	
Kokku korrigeerimised	13 924	-18 873	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 744	-1 760	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 888	-234	5
Laekunud intressid	22	17	
Makstud intressid	-1 626	-5 387	
Kokku rahavood äritegevusest	32 614	31 685	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-19 083	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	75 833	
Laekunud dividendid	4 669	42 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 669	98 750	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 285	
Saadud laenude tagasimaksed	-33 400	-98 884	
Makstud dividendid	-4 669	-42 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 069	-130 599	
Kokku rahavood	-786	-164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 789	3 953	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-786	-164	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 003	3 789	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	509 463	512 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)			94 552	94 552
Makstud dividendid			-42 000	-42 000
31.12.2012	2 556	256	562 015	564 827
Aruandeaasta kasum (kahjum)			23 215	23 215
Makstud dividendid			-4 669	-4 669
31.12.2013	2 556	256	580 561	583 373

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Varaks 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.

OÜ Varaks kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2013 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Nõuded ja ettemaksed

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 laekuvaid nõudeid kajastatakse müüdud toodangu, kaupade või teenuste kulus. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasisel kajastamisel lähtutakse Raamatupidamise toimkonna juhenditest.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustlase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatuse ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 488	11 488
Ostjatelt laekumata arved	11 488	11 488
Muud nõuded	734	734
Viitlaekumised	734	734
Ettemaksed	63	63
Tulevaste perioodide kulud	63	63
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 285	12 285
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 891	7 891
Ostjatelt laekumata arved	7 891	7 891
Muud nõuded	515	515
Laenunõuded	500	500
Intressinõuded	15	15
Ettemaksed	93	93
Muud makstud ettemaksed	93	93
Nõuded aruandvate isikute vastu	42	42
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 541	8 541

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	19 244	716 229	735 473
Akumuleeritud kulum	0	-37 194	-37 194
Jääkmaksumus	19 244	679 035	698 279
Ostud ja parendused	0	19 083	19 083
Müügid	0	-49 844	-49 844
Amortisatsioonikulu	0	-7 116	-7 116
31.12.2012			
Soetusmaksumus	19 244	685 468	704 712
Akumuleeritud kulum	0	-44 310	-44 310
Jääkmaksumus	19 244	641 158	660 402
Amortisatsioonikulu	0	-7 536	-7 536
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-6 388	-6 388
31.12.2013			
Soetusmaksumus	19 244	679 080	698 324
Akumuleeritud kulum	0	-51 846	-51 846
Jääkmaksumus	19 244	627 234	646 478

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 421	54 406
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 668	16 719
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	75 833

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	61 672	61 672		
Lühiajalised laenud kokku	61 672	61 672		
Laenukohustused kokku	61 672	61 672		
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	95 072	95 072		
Lühiajalised laenud kokku	95 072	95 072		
Laenukohustused kokku	95 072	95 072		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 672	4 672		
Maksuvõlad	2 319	2 319		
Muud võlad	3 961	3 961		
Intressivõlad	1 627	1 627		
Dividendivõlad	2 334	2 334		
Saadud ettemaksed	7 397	7 397		
Muud saadud ettemaksed	7 397	7 397		
Võlad aruandvatele isikutele	162	162		
Kokku võlad ja ettemaksed	18 511	18 511		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 110	4 110		
Maksuvõlad	794	794		
Muud võlad	4 588	4 588		
Intressivõlad	4 588	4 588		
Saadud ettemaksed	5 131	5 131		
Muud saadud ettemaksed	5 131	5 131		
Kokku võlad ja ettemaksed	14 623	14 623		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 547	67 652
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	70 547	67 652
Kokku müügitulu	70 547	67 652
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	57 421	67 652
Hoonehalduse abitegevused	13 126	0
Kokku müügitulu	70 547	67 652

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	25 989
Trahvid, viivised ja hüvitised	296	0
Vara müügist	1 000	3 109
Kokku muud äritulud	1 296	29 098

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

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	0	61 970	42	48 612
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0		515	51 048

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 299	33 400
2012	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 685	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 600	66 254

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2014

osaühing Varaks (registrikood: 10083694) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIK SAVISTE	Juhatuse liige	17.06.2014
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	557 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 215
Kokku	580 561
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	580 561
Kokku	580 561

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	557 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 215
Kokku	580 561
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	580 561
Kokku	580 561

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57421	81.39%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	13126	18.61%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelik Saviste	37403076017		1278 EUR
Raul Alliksaar	36611110284		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 4333967
Mobiiltelefon	+372 56665665
E-posti aadress	laanetagune@hotmail.ee