

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osäühing ROSENKRANZ

registrikood: 10242164

tänava/talu nimi, Aleksandri 1
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hid@hiid.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	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Muud võlad	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Asutamine: AS Rosenkranz on registreeritud 09.06.1994.a. Tartu Linnavalitsuse Ettevõtluse osakonnas. 29.07.1997.a. ümberkujundatud OÜ Rosenkranz

Tartu linna kohtus.

2013.a. tegevused:

Põhitegevuseks oli kinnisvara rentimine, haldamine ja arendus.

Olulisemaks kinnisvra objektiks on Vaksali 7 Tartu

Peamised eesmärgid 2014.a.:

Vastavalt üldisele majandusolukorrale laiendada tegevust kinnisvaraga.

Palgalist tööjõudu ei kasuta, ostab juhtimisteenust OÜ Pustakult.

Finantssuhtarvud:

<u>Lähteandmed (tuh.kroonides)</u>	2012	2013		
Käibevara	37	45		
Lühiajalised kohustused	77	80		
Raha	5	10		
Varad	103,1	110		
Aruandeaasta kasum/kahjum	1,2	2,9		
Omakapital	26	29		

<u>Finantssuhtarv</u>		2012	2013		
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-40	-35		
Töökapitali suhe lühiajalistesse kohustustesse	Töökapital/Lühiajalised kohustused	0,52	0,36		
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,48	0,56		
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,06	0,12		
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad * 100	75%	73%		
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad * 100	1,15%	2,6%		
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital * 100	4,49	9,9		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 752	4 518	
Nõuded ja ettemaksed	35 415	32 032	2
Kokku käibevara	45 167	36 550	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	52 966	55 198	3
Materiaalne põhivara	11 373	11 373	4
Kokku põhivara	64 339	66 571	
Kokku varad	109 506	103 121	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	59 924	58 916	5
Võlad ja ettemaksed	19 810	17 303	
Eraldised	637	637	
Kokku lühiajalised kohustused	80 371	76 856	
Kokku kohustused	80 371	76 856	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	8
Kohustuslik reservkapital	985	985	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 107	4 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 870	1 181	
Kokku omakapital	29 135	26 265	
Kokku kohustused ja omakapital	109 506	103 121	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	12 646	11 809	9
Muud äritulud	1 971	1 100	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 003	-5 641	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 232	-2 232	
Muud ärikulud	-2 386	-2 068	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 996	2 968	
Muud finantstulud ja -kulud	-126	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 870	2 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 870	2 968	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 996	2 968
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 232	2 232
Kokku korrigeerimised	2 232	2 232
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 339	4 371
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 322	-594
Kokku rahavood äritegevusest	5 211	8 977
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-5 484	-5 672
Antud laenude tagasimaksed	4 500	0
Laekunud intressid	0	28
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-984	-5 644
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 674	2 206
Saadud laenude tagasimaksed	-1 667	-2 806
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 007	-600
Kokku rahavood	5 234	2 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 518	1 785
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 234	2 733
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 752	4 518

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	19 173	985	4 926	25 084
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	19 173	985	4 926	25 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 181	1 181
31.12.2012	19 173	985	6 107	26 265
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	19 173	985	6 107	26 265
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 870	2 870
31.12.2013	19 173	985	8 977	29 135

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

OU Rosenkranz 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 järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

OÜ Rosenkranz arvestus-ja esitusvaluutaks on euro

Kasumiaruannet skeem nr.1

Raha

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiootel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on 639 euro 639 on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisus eraldi varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Lõpetamata ehitust käsitletakse põhivara koosseisus

Maad ei amortiseerita.

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas. eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud varaobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 euro

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised 10-50 aastat
- Masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu põhivara s.h IT seadmed 3-5 aastat

Rendid

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendile võetud vara on osaliselt edasi renditud.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara on amortiseeritud lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstav õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Tulud

Tulud

Tulu teenuse müügist on kajastatud üldjuhul teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud

Kulud arvestatakse nende tekke momendist soetusmaksumuses

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või mõju teise osapoole ärilistele.

OÜ Rosenkrantz seotud osapoolteks on:

a)Eraisikust omanik:

b)Tegev- ja kõrgem juhtkond, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada mõju OÜ Rosenkrantz ärilistele otsustele;

c)Punktides a ja b kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 766	3 766
Ostjatelt laekumata arved	3 766	3 766
Muud nõuded	31 649	31 649
Laenunõuded	27 456	27 456
Intressinõuded	4 193	4 193
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 415	35 415
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 427	2 427
Ostjatelt laekumata arved	2 427	2 427
Muud nõuded	29 605	29 605
Laenunõuded	26 474	26 474
Intressinõuded	3 131	3 131
Kokku nõuded ja ettemaksed	32 032	32 032

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 812	111 757	116 569
Akumuleeritud kulum	0	-59 139	-59 139
Jääkmaksumus	4 812	52 618	57 430
Amortisatsioonikulu	0	-2 232	-2 232
31.12.2012			
Soetusmaksumus	4 812	111 757	116 569
Akumuleeritud kulum	0	-61 371	-61 371
Jääkmaksumus	4 812	50 386	55 198
Amortisatsioonikulu		-2 232	-2 232
31.12.2013			
Soetusmaksumus	4 812	111 757	116 569
Akumuleeritud kulum	0	-63 603	-63 603
Jääkmaksumus	4 812	48 154	52 966

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 737	9 178
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 882	1 462

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	11 373	11 373	11 373
Jääkmaksumus	11 373	11 373	11 373
31.12.2012			
Soetusmaksumus	11 373	11 373	11 373
Jääkmaksumus	11 373	11 373	11 373
31.12.2013			
Soetusmaksumus	11 373	11 373	11 373
Jääkmaksumus	11 373	11 373	11 373

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	59 924	59 924		
Lühiajalised laenud kokku	59 924	59 924		
Laenukohustused kokku	59 924	59 924		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	58 916	58 916		
Lühiajalised laenud kokku	58 916	58 916		
Laenukohustused kokku	58 916	58 916		

Lisa 6 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	15 028	15 028		
Dividendivõlad	2 397	2 397		
Muud viitvõlad	2 385	2 385		
Kokku muud võlad	19 810	19 810		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	13 841	13 841		
Dividendivõlad	2 397	2 397		
Muud viitvõlad	1 065	1 065		
Kokku muud võlad	17 303	17 303		

Seisuga 31-12.2013.a.

Võlad tarnijatele 2134 €

Maksu võlad 71 €

Muud võlad 180 €

Muud võlad kokku: 2385 €

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 092	4 825
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 885	1 282
Kokku tingimuslikud kohustused	8 977	6 107

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	19 173	19 173
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingu osakud on lihtkontol ja koosneb 2 osast: 9906,31 € osalus 51,6667% 9267,19 € osalus 48,3333% Põhikirja kohaselt on osaühingu miinimumkapital 63911,65 € makisimumkapital 25564,66 €		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 646	11 809
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 646	11 809
Kokku müügitulu	12 646	11 809
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent	8 737	9 178
Muud teenused	3 909	2 631
Kokku müügitulu	12 646	11 809

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Juhtimisteenus	-3 064	-3 955
Muud	-3 939	-1 686
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 003	-5 641

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Tööjõudu ei kasuta. Osaühing ostab juhtimisteenust teiselt firmalr.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 205	77 349	11 926	75 154

--

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 005	4 348	4 137	1 000

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale ei ole palka ega muid hüvisi makstud

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2014

osaühing ROSENKRANZ (registrikood: 10242164) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	27.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 870
Kokku	8 977

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12646	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302155
Faks	+372 7344466
E-posti aadress	hid@hiid.ee