

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Vivarone

registrikood: 10066135

tänavatalu nimi, Roosikrantsi 17-5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber:

telefon: +372 6466040

e-posti aadress: JManitski@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnivara üürimine.

Majandusaasta käive oli 227 942 eurot.

Ettevõtte plaanib tegevuse jätkamist oluliste muutusteta.

Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	88	135	
Nõuded ja ettemaksed	33 433	22 400	2
Kokku käibevara	33 521	22 535	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 514 253	2 631 035	3
Kokku põhivara	2 514 253	2 631 035	
Kokku varad	2 547 774	2 653 570	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	163 200	160 000	4
Võlad ja ettemaksed	3 879	3 691	
Kokku lühiajalised kohustused	167 079	163 691	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 867 582	2 036 364	4
Kokku pikaajalised kohustused	1 867 582	2 036 364	
Kokku kohustused	2 034 661	2 200 055	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	450 703	484 214	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 598	-33 511	
Kokku omakapital	513 113	453 515	
Kokku kohustused ja omakapital	2 547 774	2 653 570	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	227 942	180 444
Mitmesugused tegevuskulud	-3 894	-5 090
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-116 782	-116 782
Kokku ärikasum (-kahjum)	107 266	58 572
Muud finantstulud ja -kulud	-47 668	-92 083
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 598	-33 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 598	-33 511

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	107 266	58 572	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	116 782	116 782	
Kokku korrigeerimised	116 782	116 782	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 033	-22 400	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	188	3 636	
Kokku rahavood äritegevusest	213 203	156 590	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	95	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	95	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-213 250	-156 550	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-213 250	-156 550	
Kokku rahavood	-47	135	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	135	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47	135	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	88	135	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	484 214	487 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-33 511	-33 511
31.12.2011	2 556	256	450 703	453 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)			59 598	59 598
31.12.2012	2 556	256	510 301	513 113

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vivarone 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonnapoolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. 2011. aastast on Eestis kasutusel eurod, seoses sellega on aruanne ja kõik lisad koostatud täiseurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud soetusmaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 5% aastas.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Pikaajalise omanikulaenu sisemiseks intressimääraks on 3%, mille alusel on leitud finantskohustuse arvelevõtmisel õiglane väärtus.

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 dividendide 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

sidusettevõtteid;

teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	12 kuu jooksul
Muud nõuded	33 433	33 433
Laenu nõuded	33 433	33 433
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 433	33 433
	31.12.2011	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 400	22 400
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 400	22 400

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	2 747 817	2 747 817
Amortisatsioonikulu	-116 782	-116 782
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 747 817	2 747 817
Akumuleeritud kulum	-116 782	-116 782
Jääkmaksumus	2 631 035	2 631 035
Amortisatsioonikulu	-116 782	-116 782
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 747 817	2 747 817
Akumuleeritud kulum	-233 564	-233 564
Jääkmaksumus	2 514 253	2 514 253

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	227 942	180 444

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
seotud isik	163 200	163 200		
Lühiajalised laenud kokku	163 200	163 200		
Pikaajalised laenud				
seotud isik	1 867 582		849 299	1 018 283
Pikaajalised laenud kokku	1 867 582		849 299	1 018 283
Laenukohustused kokku	2 030 782	163 200	849 299	1 018 283
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
seotud isik	160 000	160 000		
Lühiajalised laenud kokku	160 000	160 000		
Pikaajalised laenud				
seotud isik	2 036 364		832 646	1 203 718
Pikaajalised laenud kokku	2 036 364		832 646	1 203 718
Laenukohustused kokku	2 196 364	160 000	832 646	1 203 718

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal puudusid töötajad ning juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 433	2 030 782	2 196 364

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2014

osaühing Vivarone (registrikood: 10066135) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN MANITSKI	juhatuse liige (juhataja)	02.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Vivarone osanikule

Oleme üle vaadanud osaühing Vivarone raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusel teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusel piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravast.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte juhtkond on kajastanud kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil summas 2 514 253 eurot. Oleme seisukohal, et bilansipäeval esinesid asjaolud mille arvesse võtmine nõuaks vara väärtuse testi. Ettevõtte juhtkond ei ole läbi viinud vara väärtuse testi, mille alusel hinnata, kas ja millises ulatuses on toimunud vara väärtuse langus.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunnib meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades osaühing Vivarone finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taavo Savik

Vandeauditiitori number 289

Konsult.ee OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 238

Tulika 19, Tallinn

02.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Vivarone (registrikood: 10066135) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAAVO SAVIK	Vandeaudiitor	02.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	450 703
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 598
Kokku	510 301
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	510 301
Kokku	510 301

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	227942	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Manitski	34203070222	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6466040
E-posti aadress	JManitski@hotmail.com