

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Linden Varahaldus

registrikood: 10713209

tänavanimi, maja ja korteri number: Narva mnt 4-219

linn: Tallinn

maakond: Harju

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6616226, +372 5021961

e-posti aadress: linden@linden.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Äriühing alustas tegevust 5. detsembril 2000. a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

2013. aastal oli OÜ Linden Varahaldus müügitulu 163 290 eurot.

Ettevõtte osales riigihanke konkurssidel.

Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus- /haldusteenust 28 objektile.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda riigihangetel, parandada teenuse kvaliteeti, tõstes osutatavate teenuste taset.

Ettevõtte juhil Ü.Tiits`ul on kinnisvarahalduri III kutsetunnistus. 2011 aastast alates töötab ettevõttes veel üks haldur. .

Raamatupidamise teenust ostetakse sisse teenusena ja see on oluliselt vähendanud kulusid raamatupidamisele. Samal ajal on tõusnud raamatupidamise kvaliteet. Loobutud on paberkandjal dokumentide säilitamisest ja kõik säilitatakse teenust osutava ettevõtte serveris.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teenindusmahu suurendamine teenuste laiendamise kaudu, kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja talle ei maksta juhatuseliikme tasusid. Juhatus liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 370	16 064	2
Nõuded ja ettemaksed	71 518	75 329	3
Kokku käibevara	85 888	91 393	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	0	1 506	5
Kokku põhivara	0	1 506	
Kokku varad	85 888	92 899	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	33 304	35 207	6
Kokku lühiajalised kohustused	33 304	35 207	
Pikaajalised kohustused			
Sihtfinantseerimine	3 795	3 832	
Kokku pikaajalised kohustused	3 795	3 832	
Kokku kohustused	37 099	39 039	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 408	45 115	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-571	5 793	
Kokku omakapital	48 789	53 860	
Kokku kohustused ja omakapital	85 888	92 899	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	167 290	175 143	8
Muud äritulud	37 086	35 696	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 345	-44 988	10
Mitmesugused tegevuskulud	-69 932	-63 804	11
Tööjõukulud	-89 997	-93 343	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 506	-2 886	5
Muud ärikulud	-101	-36	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	495	5 782	
Muud finantstulud ja -kulud	50	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	545	5 782	
Tulumaks	-1 116	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-571	5 782	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	495	5 782	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 506	2 886	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-2 422	
Kokku korrigeerimised	1 506	464	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 811	-21 512	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 534	5 631	
Laekunud intressid	50	11	
Muud rahavood äritegevusest	0	-696	
Kokku rahavood äritegevusest	2 328	-10 320	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	1 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 000	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-3 594	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 594	1 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	362	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-30	0	
Laekumised sihtfinantseerimisest	3 556	5 142	
Makstud dividendid	-4 200	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 116	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 428	5 142	
Kokku rahavood	-1 694	-4 178	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	16 064	20 242	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 694	-4 178	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 370	16 064	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 684	268	45 115	48 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 793	5 793
31.12.2012	2 684	268	50 908	53 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-571	-571
Makstud dividendid			-4 500	-4 500
31.12.2013	2 684	268	45 837	48 789

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linden Varahaldus 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostajate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostaja kohta eraldi, arvestades informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2008. aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 1278 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimasked kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Ettevõtte tulumaks

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	30	30
Arvelduskontod	14 340	16 034
Kokku raha	14 370	16 064

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	41 995	41 995
Ostjatelt laekumata arved	47 832	47 832
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 837	-5 837
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	216	216
Muud nõuded	25 677	25 677
Viitlaekumised	25 677	25 677
Ettemaksed	3 630	3 630
Tulevaste perioodide kulud	3 630	3 630
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 518	71 518
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 193	40 193
Ostjatelt laekumata arved	46 030	46 030
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 837	-5 837
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	235	235
Muud nõuded	29 058	29 058
Laenunõuded	1 000	1 000
Viitlaekumised	28 058	28 058
Ettemaksed	5 843	5 843
Tulevaste perioodide kulud	5 843	5 843
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 329	75 329

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 500		2 295
Üksikisiku tulumaks		728		764
Sotsiaalmaks		1 704		1 864
Kohustuslik kogumispension		45		49
Töötuskindlustusmaksed		111		168
Ettemaksukonto jääk	216		235	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	216	4 088	235	5 140

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2011				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-31 948	-5 695	-37 643	-37 643
Jääkmaksumus	3 655	899	4 554	4 554
Amortisatsioonikulu	-1 988	-899	-2 887	-2 887
Müügid	-161		-161	-161
31.12.2012				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-34 097	-6 594	-40 691	-40 691
Jääkmaksumus	1 506	0	1 506	1 506
Amortisatsioonikulu	-1 506		-1 506	-1 506
31.12.2013				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 599	27 599			
Maksuvõlad	4 088	4 088			4
Muud võlad	1 617	1 617			
Dividendivõlad	300	300			
Muud viitvõlad	1 317	1 317			
Kokku võlad ja ettemaksed	33 304	33 304			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	29 065	29 065			
Maksuvõlad	5 140	5 140			4
Muud võlad	1 002	1 002			
Kokku võlad ja ettemaksed	35 207	35 207			

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 684	2 684

Osakapitalina on bilansis arvele võetud 2 684 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 684 eurot ja mida võib põhikirja muutmata suurendada 10 737 euron. Kohustuslik reservkapital, mis põhikirja järgi peab olema 1/10 osakapitalist (268 eurot) on moodustatud. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 45 837(31. detsember 2012: 50 908) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule alates 1. jaanuarist 2014 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 36 211 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 9 626 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	167 290	175 143
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	167 290	175 143
Kokku müügitulu	167 290	175 143
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete haldus ja korrashoid	167 290	175 143
Kokku müügitulu	167 290	175 143

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	2 422
Ühisuste haldustulu	37 086	33 274
Kokku muud äritulud	37 086	35 696

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-3 826	-4 333
Kütus	-3 826	-4 333
Hooldus- ja koristusvahendid	-9 800	-10 000
WC-paber, paberrätikud, prügikotid	-9 019	-10 135
Remondimaterjalid, tööriistad, sidevahendid	-17 000	-17 320
Autokeemia, sõidukite remondimaterjalid, varuosad	-2 700	-3 200
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 345	-44 988

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-3 554	-3 829
Mitmesugused bürookulud	-3 270	-2 242
Koolituskulud	-20	-95
Sideteenused	-889	-1 387
Raamatupidamisteenused	-7 500	-7 479
Juriidilised teenused	-187	-572
Vara kindlustusmaksed	-594	-592
Liikmemaksud ja reklaamikulud	-1 220	-966
Mitmesugused teenustööd ja -tasud	-49 249	-43 700
Remonditeenused	-280	-392
Kasutusrendi intress	-259	-278
Kasutusrent	-2 420	-1 785
Muud	-490	-487
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-69 932	-63 804

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-66 337	-69 013
Sotsiaalmaksud	-22 997	-23 367
Töötuskindlustus	-663	-963
Kokku tööjõukulud	-89 997	-93 343
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	11

Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012
Ettevõtlusega mitteseotud kulud koos tulumaksuga	-101	-36
Kokku muud ärikulud	-101	-36

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	9 125	9 670

Seotud osapooltega aruandeperioodil ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.07.2014

OÜ Linden Varahaldus (registrikood: 10713209) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLARI TIITS	Juhatuse liige	28.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-571
Kokku	45 837
Jaotamine	
Dividendideks	5 000
Kokku	5 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-571
Kokku	45 837
Jaotamine	
Dividendideks	5 000
Kokku	5 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	167290	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülari Tiits	34812110247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616226
Mobiiltelefon	+372 5021961
E-posti aadress	linden@linden.ee