

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Üürimaja OÜ

registrikood: 11221282

tänavatalu nimi, Jaagu 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

2014 aasta majandusaasta lõppes ettevõttel 6374 eurose kasumiga.

OÜ Üürimaja ei maksnud 2014 aasta majandusaastal juhatuseliikmetasusid ning ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 585	4 809	2
Nõuded ja ettemaksed	26 420	13 920	3
Kokku käibevara	31 005	18 729	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	11 359	11 359	4
Kinnisvarainvesteeringud	218 907	223 243	5
Kokku põhivara	230 266	234 602	
Kokku varad	261 271	253 331	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	20 220	354	7
Kokku lühiajalised kohustused	20 220	354	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	135 824	154 124	6
Kokku pikaajalised kohustused	135 824	154 124	
Kokku kohustused	156 044	154 478	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 041	56 976	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 374	39 065	
Kokku omakapital	105 227	98 853	
Kokku kohustused ja omakapital	261 271	253 331	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	28 221	28 370	9
Muud äritulud	5 065	26 123	10
Mitmesugused tegevuskulud	-17 495	-11 647	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 336	-3 782	5
Muud ärikulud	-5 081	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	6 374	39 064	
Intressikulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 374	39 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 374	39 065	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 374	39 064	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 336	3 782	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-31 773	
Kokku korrigeerimised	4 336	-27 991	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 500	831	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	19 866	-2 143	7
Kokku rahavood äritegevusest	18 076	9 761	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	44 975	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-11 359	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	33 617	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-18 300	-39 700	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 300	-39 700	
Kokku rahavood	-224	3 678	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 809	1 131	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-224	3 678	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 585	4 809	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 374	6 374
31.12.2014	2 556	256	102 415	105 227

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üürimaja OÜ 2014 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 remondikulud 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Raha	4 585	4 809
Kokku raha	4 585	4 809

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 668	5 668
Ostjatelt laekumata arved	5 668	5 668
Ettemaksed	20 752	20 752
Tulevaste perioodide kulud	20 752	20 752
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 420	26 420
	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

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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	11 359	11 359
31.12.2014	11 359	11 359

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-4 336	-4 336
31.12.2014			
Soetusmaksumus	73 670	173 448	247 118
Akumuleeritud kulum	0	-28 211	-28 211
Jääkmaksumus	73 670	145 237	218 907

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 221	28 370
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 209	-5 916

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Laenud omanikelt	135 824	0	135 824	
Pikaajalised võlakirjad kokku	135 824		135 824	
Laenukohustused kokku	135 824		135 824	

	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	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 840	1 840
Saadud ettemaksed	18 380	18 380
Tulevaste perioodide tulud	18 380	18 380
Kokku võlad ja ettemaksed	20 220	20 220

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30	30
Saadud ettemaksed	324	324
Muud saadud ettemaksed	324	324
Kokku võlad ja ettemaksed	354	354

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
1 osa nimiväärtus on 1278 eurot		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	28 221	28 370
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	28 221	28 370
Kokku müügitulu	28 221	28 370
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	28 221	28 370
Kokku müügitulu	28 221	28 370

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	23 684
Tulu sihtfinantseerimisest	4 140	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	78	0
Muud	847	2 439
Kokku muud äritulud	5 065	26 123

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	621	852
Riiklikud ja kohalikud maksud	12	0
Remondikulud	6 812	1 716
Kommunaalkulud	8 209	3 214
Raamatupidamine	1 240	3 463
Ruumide kindlustus	324	0
Juriidilised kulud	277	0
Muud	0	2 402
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 495	11 647

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Üürimaja OÜ ei ole kasutanud 2014. aastal palgalist tööjõudu

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	135 824	3 829	154 124

2014	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 300
2013	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 700

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmeid. Juhatuse liikmetele ei ole makstud erisoodustusi ega töötasu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2015

Üürimaja OÜ (registrikood: 11221282) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE-VIKTOR RAUDSIK	Juhatuse liige	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 374
Kokku	102 415
Jaotamine	
Kokku	102 415

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	28221	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