

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Juhendaja

registrikood: 11273787

tänavatalu nimi, Koidu 70/Saturni 1,PKV,
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 5013196

e-posti aadress: artur@prisma.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	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Osaühing Juhendaja on kantud Harju Maakohtu registrisse 18.07.2006.

Osaühing Juhendaja tegutses vastavalt põhikirjale ja osutas peamiselt kinnisvaraalseid operaator- ja haldusteenuseid nii ettevõtetele kui ka eraisikutele. Samas valdkonnas plaanitakse jätkata ka järgmistel majandusaastatel.

2014.aasta on olnud firmale teguderohke ja ka suurte muutuste aasta. Väiksest firmast on saanud juba oluliselt suurem!

Aasta alguses sai pankadelt kaasatud lisakapitali kuni 500.000 euro ulatuses. Sellega soetas ettevõtte Tallinna vanalinnas 3 suuremat apartementi. Tehing oli küll mõnes mõttes riskantne (kuna puudusid kasutuskord ja korteriomandid), aga selle kompenseeris soodne hind, head parkimistingimused ning boonusena osalused all poodides ja lummavad vaated vanalinnale. Pärast kahe korteri renoveerimist ja ühe müüki hinnati 2 allesjäänud korterit atesteeritud hindaja poolt väga kõrgelt. Mõlemad saavutasid kokkuvõttes lõpuks ka hea üüritootluse! Põhitegevuses - firmale kuuluva vara väljarentimises oli OÜ Juhendaja jätkuvalt edukas. Kuigi 2014.aastal konkurents oluliselt suurenes, olid firmale kuuluvad pinnad üldiselt hea täituvusega välja renditud!

Et ka jätkuvalt konkurents püsida, on sel aastal alustatud vähem perspektiivikate varade vahetamist paremate asukohtade ja nõutavamate pindade vastu.

Arvestades EKP rahatrükki ja kõikide varaklasside jätkuvat hinna tõusu suurendas ka OÜ Juhendaja sel aastal oma rendi portfelli ja teeb ilmselt seda ka järgnevail aastail. Kuna kinnisvara hinnad on sel aastal teinud tugeva tõusu, siis toimus ka aastalõpu seisuga kõikide OÜ juhendaja varade atesteeritud hindamine. Selle tulemusena tõusis firma bilansimaht üle kolme miljoni euro. Ühest küljest toob see kaasa kulude kasvu (täielik kohustuslik auditeerimine), aga teisalt suurendab see usaldust klientide ja pankade ees. Kokkuvõttes võib öelda, et firma on olnud sel aastal majanduslikult edukas. Laenude suhe varade väärtusse on suhteliselt madal. Ettevõtte on hästi kapitaliseeritud, hea laenuvõime ja korralike rahavoogudega!

Osaühing Juhendaja juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole. Palgalisi töötajaid osaühingus aruandeperioodil ei olnud ning hetkeseisuga ei plaanita ka tulevikus tööjõudu palgata. Kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt oleks võinud mõjutada või võiksid mõjutada järgmise majandusaastate tulemusi.

	2014	2013
Müügitulu	133 644	161 903
Muud äritulud	1 426 970	1 286
Äritulud kokku	1 560 614	163 189
Tulu kasv (%)=(äritulu 2014-äritulu 2013)/2013*100	856,32%	49,83%
Aruandeperioodi puhaskasum	1 226 017	108 475
Puhasrentaablus (%)=puhaskasum/äritulud*100	78,56%	66,47%
Käibevara	415 862	359 583
Lühiajalised kohustused	208 410	66 230
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused	2,00	5,43
Varad	3 064 345	1 463 343
ROA (%)=puhaskasum/varad *100	40,01%	7,41%
Omakapital	5 412 557	1 186 540
ROE (%)=puhaskasum/omakapital kokku*100	22,65%	9,14%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	160 352	23 709	
Nõuded ja ettemaksed	207 959	297 693	2
Varud	3 551	38 181	3
Kokku käibevara	371 862	359 583	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 938	0	
Nõuded ja ettemaksed	44 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 641 500	1 101 412	5
Materiaalne põhivara	2 045	2 348	6
Kokku põhivara	2 692 483	1 103 760	
Kokku varad	3 064 345	1 463 343	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	24 306	17 400	7
Võlad ja ettemaksed	184 104	48 830	8
Kokku lühiajalised kohustused	208 410	66 230	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	443 378	210 573	7
Kokku pikaajalised kohustused	443 378	210 573	
Kokku kohustused	651 788	276 803	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 183 728	1 075 253	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 226 017	108 475	
Kokku omakapital	2 412 557	1 186 540	
Kokku kohustused ja omakapital	3 064 345	1 463 343	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	133 644	161 903	9
Muud äritulud	1 369 022	1 286	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 539	-22 927	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 731	-18 021	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-303	-520	6
Muud ärikulud	-216 728	-3 903	
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 221 365	117 818	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	2 438	0	
Intressikulud	-12 546	-9 209	7
Muud finantstulud ja -kulud	14 760	-134	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 226 017	108 475	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 226 017	108 475	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 221 365	117 818	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	303	520	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-39 286	1 870	5
Muud korrigeerimised	-1 329 436	0	5
Kokku korrigeerimised	-1 368 419	2 390	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 572	-51 707	2
Varude muutus	34 630	-34 630	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	135 274	-23 952	
Kokku rahavood äritegevusest	32 422	9 919	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	5 000	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 017 266	-25 000	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	845 900	192 900	5
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	
Antud laenud	-183 200	-70 000	4
Antud laenude tagasimaksed	219 362	28 101	4
Laekunud intressid	14 760	-134	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-122 944	130 867	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	782 500	10 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-542 789	-128 689	7
Makstud intressid	-12 546	-9 209	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	227 165	-127 898	
Kokku rahavood	136 643	12 888	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 709	10 821	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	136 643	12 888	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	160 352	23 709	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	1 075 253	1 078 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)			108 475	108 475
31.12.2013	2 556	256	1 183 728	1 186 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 226 017	1 226 017
31.12.2014	2 556	256	2 409 745	2 412 557

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 2.409.745 (2013: 1.183.728) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 481.949 (2013: 248.583) eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 1.927.796 (2013: 935.145) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2015.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2014.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Juhendaja 2014.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.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudmeetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2014 ja aruande koostamise kuupäeva 07.06.2015 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded (viitlaekumised, nõuded ostjate vastu, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele tingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Aruandeperioodil ebatõenäoliselt laekuvateks ega lootusetuteks nõudeid ei tunnistanud.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Aruandeperioodil varude allahindlusi ei tehtud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle eraldi arvestust ei peeta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	10-15

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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 tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

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 (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine**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 (alates 01.01.2015 - 20/80) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud omakapitali muutuste aruandes.

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 tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel 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.

Tehingutest seotud osapooltega annab ülevaate Lisa 11.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	47 418	3 418	44 000	
Ostjatelt laekumata arved	47 418	3 418	44 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12		
Muud nõuded	193 622	193 622		
Laenunõuded	193 560	193 560		4
Intressinõuded	62	62		4
Ettemaksed	10 907	10 907		
Tulevaste perioodide kulud	891	891		
Muud makstud ettemaksed	10 016	10 016		
Kokku nõuded ja ettemaksed	251 959	207 959	44 000	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	66 960	66 960		
Ostjatelt laekumata arved	66 960	66 960		
Muud nõuded	229 722	229 722		
Laenunõuded	229 722	229 722		4
Ettemaksed	1 011	1 011		
Tulevaste perioodide kulud	899	899		
Muud makstud ettemaksed	112	112		
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 693	297 693		

Rahavoogude aruandes on nõuete muutuse arvestmisel elimineeritud nõuete saldodest laenunõuded, mida kajastatakse investeerimistegevuse rahavoogudes otsemeetodil.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	3 551	38 181
Muud kaubad	3 551	38 181
Kokku varud	3 551	38 181

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Laenunõuded	193 560	193 560
Intressinõuded	62	62
Kokku muud nõuded	193 622	193 622
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Laenunõuded	229 722	229 722
Kokku muud nõuded	229 722	229 722

Laenunõudena on kajastatud antud laenud äriühingutele ja eraisikutele, millede tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2015. Laenuintressiks on 2-18%.

Laenude alusvaluutaks on euro. Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kokku summas 158.760 eurot.

Kogu laenunõudest summas 193.560 (2013: 229.722) eurot moodustavad nõuded seatud isikutele 10.000 (2013: 191.962) eurot. Tehingud seatud osapooltega on kajastatud käesoleva aruande Lisas 11.

Aruandeperioodil tagastati antud laene kokku summas 37.400 (2013: 28.101) eurot. Laene anti juurde 183.200 (2013: 70.000) eurot. Maha kanti laene summas 181.962 eurot seoses laenusaaaja pankrotiga.

Intressitulu teeniti kokku 14.760 (2013: -134) eurot. 2013.aasta negatiivne intressitulu on tingitud varasemate perioodide intressitulude korrigeerimisega. 2013.aastal teeniti intresse kokku summas 11.784 eurot ja tagasiarvestus tehti summas -11.918 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 267 280
Ostud ja parendused	25 000
Müügid	-190 868
31.12.2013	1 101 412
Ostud ja parendused	1 017 266
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 329 436
Müügid	-806 614
31.12.2014	2 641 500

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	97 492	114 796
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-53 539	-22 927
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	845 900	192 900

Kasum (-kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist oli aruandeperioodil 39.286 eurot ja võrreldaval perioodil 2.032 eurot.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	3 787	3 787	13 028	16 815
Akumuleeritud kulum	-1 136	-1 136	-3 909	-5 045
Jääkmaksumus	2 651	2 651	9 119	11 770
Amortisatsioonikulu	-303	-303	-217	-520
Müügid			-8 902	-8 902
31.12.2013				
Soetusmaksumus	3 787	3 787	0	3 787
Akumuleeritud kulum	-1 439	-1 439	0	-1 439
Jääkmaksumus	2 348	2 348	0	2 348
Amortisatsioonikulu	-303	-303		-303
31.12.2014				
Soetusmaksumus	3 787	3 787		3 787
Akumuleeritud kulum	-1 742	-1 742		-1 742
Jääkmaksumus	2 045	2 045		2 045

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	0	5 000
Muud masinad ja seadmed	0	5 000
Kokku	0	5 000

Kasum (-kahjum) põhivara müügist oli 2013.aastal 3.902 eurot.

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	467 684	24 306	443 378		3,43%	EUR	08.11.2017
Pikaajalised laenud kokku	467 684	24 306	443 378				
Laenukohustused kokku	467 684	24 306	443 378				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	227 973	17 400	210 573		4,463%	EUR	08.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	227 973	17 400	210 573				
Laenukohustused kokku	227 973	17 400	210 573				

Aruandeperioodil saadud laenu kokku summas 782.500 (2013: 10.000) eurot ja tagastatud 542.789 (2013: 128.689) eurot.

Intressikulu 2014.aastal oli 12.546 eurot ja võrreldaval perioodil 9.209 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	141 662	141 662
Maksuvõlad	6 496	6 496
Saadud ettemaksed	35 946	35 946
Tulevaste perioodide tulud	9 233	9 233
Muud saadud ettemaksed	26 713	26 713
Kokku võlad ja ettemaksed	184 104	184 104

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 445	9 445
Maksuvõlad	5 703	5 703
Saadud ettemaksed	33 682	33 682
Tulevaste perioodide tulud	6 675	6 675
Muud saadud ettemaksed	27 007	27 007
Kokku võlad ja ettemaksed	48 830	48 830

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	133 644	161 903	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	133 644	161 903	
Kokku müügitulu	133 644	161 903	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulud	97 492	114 796	5
Haldus- ja hooldusteenused	32 514	15 091	
Transportteenused	3 638	2 016	
Hoonestusprojektide arendus	0	30 000	
Kokku müügitulu	133 644	161 903	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühing Juhendaja juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole.

Palgalisi töötajaid osaühingus aruandeperioodil ei olnud ning hetkeseisuga ei plaanita ka tulevikus tööjõudu palgata. Kõik vajalikud tööd ostetakse teenusena sisse.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tütarettevõtjad	162		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	24 726	191 962

2014	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõttjad	2 500	2 400		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			282 500	282 500
2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	70 000	24 319		99 823

Osaühing Juhendaja juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega rakendatud turuhinnast erinevaid hindasid ega tingimusi. Kõik tehingud on toimunud võrdsetel alustel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2015

Osaühing Juhendaja (registrikood: 11273787) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTUR LAAST	Juhatuse liige	18.07.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Juhendaja osanikele

Olen auditeerinud Osaühing Juhendaja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu märkusga auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Ettevõtte ei ole varasematel perioodidel kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutanud ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi ja seega ei ole järginud eesti hea raamatupidamistava nõudeid. Ma ei ole suutnud hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali selle kohta, milline osa kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest oleks tulnud kajastada aastate 2012 ja 2013 kasumis. Seega ei suutnud ma kindlaks määrata, millised muutused oleksid vaja sisse viia bilanssi kinnisvarainvesteeringute väärtuse osas 2013 ja 2014 aasta algsaldodes ning muude äritulude/-kulude osas 2013 ja 2014 a kasumiaruandes.

Märkusega arvamus

Minu arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt Osaühing Juhendaja finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

Tulekivi SP OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi 11, Tallinn

21.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Juhendaja (registrikood: 11273787) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	21.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 183 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 226 017
Kokku	2 409 745

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	130006	97.28%	Jah
Kaubavedu maanteel	49411	3638	2.72%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Artur Laast	36007030354		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013196
E-posti aadress	artur@prisma.ee