

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: ASE Kinnisvara OÜ

registrikood: 10986723

tänavatalu nimi, Metsa 25

maja ja korteri number:

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76401

telefon: +372 5068748

e-posti aadress: info@ehitusprojekt.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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Võlad tarnijatele	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

ASE Kinnisvara OÜ tegutses nii 2013. , kui ka 2012. majandusaastal osaühingu omandis oleva kinnisvara haldamise ja kinnisvara soetamiseks võetud laenu teenindamisega. 2013. aastal müüdi üks materiaalse põhivara - maa objekt.

2013. aruandeaastal ei tehtud investeeringuid olemasolevasse kinnisvarasse.

2013.a. aruandeperioodil juhatajale tasu ei ole arvestatud ja muid soodustusi ei antud.

2013. aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

2014. aastal investeeringuid ei planeerita. Eesmärgiks on müüa kinnisvaraobjekte või anda need üürile.

ASE Kinnisvara OÜ 2013. aasta raamatupidamisaruande koostamisel lähtutakse eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuses lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 352	799	2
Nõuded ja ettemaksed	11 781	7 032	3
Kokku käibevara	35 133	7 831	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	93 475	95 649	5
Materiaalne põhivara	0	58 395	6
Immateriaalne põhivara	724	965	7
Kokku põhivara	94 199	155 009	
Kokku varad	129 332	162 840	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	36 794	45 906	8
Võlad ja ettemaksed	320	618	9
Kokku lühiajalised kohustused	37 114	46 524	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 032	28 586	8
Kokku pikaajalised kohustused	10 032	28 586	
Kokku kohustused	47 146	75 110	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 918	71 967	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 544	12 951	
Kokku omakapital	82 186	87 730	
Kokku kohustused ja omakapital	129 332	162 840	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	0	18 730	13
Muud äritulud	2	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-680	-196	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 152	-1 035	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 415	-2 415	5-7
Muud ärikulud	-9 424	-312	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	-13 669	14 772	
Intressikulud	-1 105	-1 821	19
Muud finantstulud ja -kulud	9 230	0	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 544	12 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 544	12 951	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-13 669	14 772	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 415	2 415	5-7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	9 395	0	18
Kokku korrigeerimised	11 810	2 415	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 749	3 457	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-298	618	
Makstud intressid	-1 105	-1 821	19
Muud rahavood äritegevusest	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-8 011	19 442	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	49 000	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	49 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	67 345	16 548	21
Saadud laenude tagasimaksed	-85 781	-35 191	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 436	-18 643	
Kokku rahavood	22 553	799	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	799	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	22 553	799	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 352	799	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	71 967	74 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 951	12 951
31.12.2012	2 556	256	84 918	87 730
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	84 918	87 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 544	-5 544
31.12.2013	2 556	256	79 374	82 186

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASE Kinnisvara OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes sularaha kassas ja arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringutest on 2011. aastal tõstetud ümber materiaalsesse põhivarasse maa. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara (maa) kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Maad ei amortiseerita. Immateriaalset põhivara (litsents) kajastatakse bilansis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse majanduslikku kasu ning vara soetamismaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse vara kasulik eluiga on 10 aastat.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Litsents	10 aastat

Finantskohustused

Finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on äriseadustiku kohaselt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta. Seda võib kasutada puhaskahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Kulud

Ettevõtte kajastab kulud tekkepõhiselt:

1. kaubad, toore, materjal ja teenused;
2. mitmesugused tegevuskulud;
3. kinnisvarainvesteeringute ja immateriaalse põhivara kulum;
4. muud ärikulud;
5. intressikulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

ASE Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegevjuhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	1 174	0
Arveldusarve	22 178	799
Kokku raha	23 352	799

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 557	11 557	4
Ettemaksed	224	224	
Tulevaste perioodide kulud	224	224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 781	11 781	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 785	6 785	4
Ettemaksed	247	247	
Tulevaste perioodide kulud	247	247	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 032	7 032	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Intress		288		288
Ettemaksukonto jääk	11 557		6 785	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 557	288	6 785	288

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-10 869	-10 869
Jääkmaksumus	97 823	97 823
Amortisatsioonikulu	-2 174	-2 174
31.12.2012		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-13 043	-13 043
Jääkmaksumus	95 649	95 649
Amortisatsioonikulu	-2 174	-2 174
31.12.2013		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-15 217	-15 217
Jääkmaksumus	93 475	93 475

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	58 395	58 395
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	58 395	58 395
31.12.2012		
Soetusmaksumus	58 395	58 395
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	58 395	58 395
Müügid	-58 395	-58 395
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Maa	49 000	
Kokku	49 000	

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 207	-1 207
Jääkmaksumus	1 206	1 206
Amortisatsioonikulu	-241	-241
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 448	-1 448
Jääkmaksumus	965	965
Amortisatsioonikulu	-241	-241
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 689	-1 689
Jääkmaksumus	724	724

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
omanikuga seotud firmad	27 146	27 146				EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	27 146	27 146					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	19 680	9 648	10 032		4,267	EUR	14.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	19 680	9 648	10 032				
Laenukohustused kokku	46 826	36 794	10 032				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
omanik	1 562	1 562				EUR	2013
omanikuga seotud firmad	30 951	30 951				EUR	2013
Lühiajalised laenud kokku	32 513	32 513					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	41 979	13 393	28 586		4,267	EUR	14.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	41 979	13 393	28 586				
Laenukohustused kokku	74 492	45 906	28 586				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	93 475	95 649
Kokku	93 475	95 649

Swedbank AS laenuleping 05-255525-JI 20.12.2005.a. 119 779 eurot, varasem tagasimaksetähtaeg oli 14.12.2012.a. Laenulepingut pikendati kuni 14.12.2015.a.

Intressimäär aastas 4,267%.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele (kinnisvarainvesteeringud).

Osaniku ja osanikuga seotud firmade poolt antud laen on saadud eek-ides.

Seoses Eesti Vabariigis euro kasutuselevõtuga on laenude saldod ümber arvestatud, lähtudes valuutakursist 15,6466 eek=1 euro.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32	32	10
Maksuvõlad	288	288	4
Kokku võlad ja ettemaksed	320	320	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	330	330	10
Maksuvõlad	288	288	4
Kokku võlad ja ettemaksed	618	618	

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	32	330	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	62 705	67 085
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	16 669	17 833
Kokku tingimuslikud kohustused	79 374	84 918

Tingimuslike kohustustena kajastatakse omanikule makstavate maksimaalsete dividendide ja neilt tasumisele kuuluva tulumaksu suurus.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 eur.		

ASE Kinnisvara OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 79 374 eurot (31. detsember 2012: 84 918 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summat.

Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 16 669 eurot (31. detsembril 2012: 17 833 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	18 730
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	18 730
Kokku müügitulu	0	18 730
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laoteenus	0	18 730
Kokku müügitulu	0	18 730

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2013
Muud	2
Kokku muud äritulud	2

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-680	-196
Elektrienergia	-680	-196
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-680	-196

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-254	-107
Riiklikud ja kohalikud maksud	-390	-328
Kindlustuskulud	-295	-398
Pangateenused	-212	-202
Muud	-1	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 152	-1 035

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

ASE Kinnisvara OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-9 395	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-27	-312
Muud	-2	0
Kokku muud ärikulud	-9 424	-312

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-1 105	-1 821
Kokku intressikulud	-1 105	-1 821

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013
Laen	9 230
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9 230

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	27 146	1 562
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		30 951

2013		Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		67 345	72 712	
2012	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 730	16 548	22 476	

ASE Kinnisvara OÜ ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ega andnud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2014

ASE Kinnisvara OÜ (registrikood: 10986723) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT LEPASEPP	Juhatuse liige	12.07.2016

ASE Kinnisvara OÜ

AINUOSANIKU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Asukoht: **Metsa 25, Laagri, Saue vald, Harjumaa 76401**

Koosoleku toimumise aeg ja koht: **30. juuni 2014.a. Harjumaa**

Koosoleku juhataja ja protokollija: **Tiit Lepasepp**

Koosolekul osales ainuosanik: **Tiit Lepasepp**

Päevakord

1. 2013.a. majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kahjumi katmine

Otsus:

1. Kinnitada 2013.a. majandusaasta aruanne:
 - 1.1. bilansimaht 129 332 eurot
 - 1.2. aruandeaasta kahjum 5 544 eurot.
2. Katta 2013. aruandeaasta kahjum summas 5 544 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Osanik

Tiit Lepasepp

Koosoleku juhataja ja protokollija

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 544
Kokku	79 374
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 374
Kokku	79 374

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 544
Kokku	79 374
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	79 374
Kokku	79 374

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Lepasepp	35610124718	Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5068748
E-posti aadress	info@ehitusprojekt.ee