

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ AK-Varad

registrikood: 10912831

tänavatalu nimi, Kaluri tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7301597

e-posti aadress: aare@tartuhotell.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Muud nõuded	12
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Kapitalirent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

OÜ AK-Varad tegeleb talle kuuluva kinnisvara väljaüürimisega, samuti lepingute alusel teistele ettevõtetele kuuluva kinnisvara arendamisega.

2011 a. tegeleti põhiliselt Veski 63 korteriomandite väljaehitamise ja müügiga, samuti Vaksali 6 asuvate reisirongidega liiklejate ootesaali ruumide ehitustööde korraldamisega.

Samuti oli üheks põhiliseks tegevussuunaks hotell Tartu, Ammende Villa ja hotell Antonius kinnisvaraalse arendustegevuse korraldamine (ehitus- ja remonditööd jne).

OÜ AK - Varad teenis 2011. aastal kasumit 78 151 eurot , müügitulu oli 97 020 eurot .

Finantssuhtarv	Valem	2 011	2 010
Lühiajalise maksevõime suhtarvud ehk liiviidsuse suhtarvud			
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused (tuh krooni)	356	39
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	7,03	1,18
Maksevõime kordaja	Käibevara - Varud - Ettemaksed / Lühiajalised kohustused (kordades)	1,65	0,48
Pikaajalise maksevõime suhtarvud ehk kapitali struktuuri suhtarvud			
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	58,45	62,43
Soliidsuskordaja	(Omakapital (netovara) / Varad) * 100 (%)	89,14	59,30
Tegevustulemuse (toimimise) suhtarvud ehk esmase efektiivsuse suhtarvud			
Koguvarede käibekordaja ehk varade kasutamise efektiivsus	Müügitulu / Keskmised varad (kordades)	0,09	0,08
Tegevustulemikkus	Tegevustulud / Tegevuskulud (kordades)	1,06	0,07
Rentaabluse suhtarvud			
Käibe brutorentaablus ehk -marginaal	(Brutokasum / Müügitulu)*100 (%)	100,00	100,22
Käibe netorentaablus ehk -marginaal	(Aruandeaasta kasum / Müügitulu)*100 (%)	80,76	30,66
Koguvara puhasrentaablus ehk vara tootlikus (ROA)	(Aruandeaasta kasum/Keskmised varad) * 100 (%)	7,64	2,40
Omakapitali rentaablus ehk omakapitali tootlus (ROE)	(Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital) * 100 (%)	10,62	3,46

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ AK-Varad juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Juhatuse hinnangul on OÜ AK-Varad jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Aare Käära

Juhatuse liige

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	73 273	72 820	2
Nõuded ja ettemaksed	25 624	34 421	
Varud	314 398	148 726	
Kokku käibevara	413 295	255 967	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	201 779	
Kinnisvarainvesteeringud	810 372	918 636	
Materiaalne põhivara	61 427	57 811	
Kokku põhivara	871 799	1 178 226	
Kokku varad	1 285 094	1 434 193	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 720	158 133	
Võlad ja ettemaksed	48 933	58 499	
Kokku lühiajalised kohustused	57 653	216 632	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	400 047	518 874	
Võlad ja ettemaksed	50 490	0	
Kokku pikaajalised kohustused	450 537	518 874	
Kokku kohustused	508 190	735 506	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Muud reservid	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	695 875	665 817	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 217	30 058	
Kokku omakapital	776 904	698 687	
Kokku kohustused ja omakapital	1 285 094	1 434 193	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	97 020	98 222
Muud äritulud	80 261	4 173
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 997	-17 405
Mitmesugused tegevuskulud	-17 429	-10 731
Tööjõukulud	-26 386	-26 123
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 971	-9 250
Muud ärikulud	-4 993	-443
Ärikasum (kahjum)	101 505	38 443
Finantstulud ja -kulud	-23 288	-8 386
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	78 217	30 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 217	30 057

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	101 505	38 443
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 971	-6 885
Muud korrigeerimised	0	145 836
Kokku korrigeerimised	11 971	138 951
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 902	50 060
Varude muutus	-309 059	-462 866
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-44 390	319 479
Laekunud intressid	0	19 019
Makstud intressid	0	-27 405
Muud rahavood äritegevusest	-29 287	0
Kokku rahavood äritegevusest	-275 162	75 681
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-163 706	-6 244
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	399 769	0
Antud laenude tagasimaksed	190 457	0
Laekunud intressid	5 999	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	432 519	-6 244
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	63 912
Saadud laenude tagasimaksed	-156 904	-79 917
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-3 373
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-156 904	-19 378
Kokku rahavood	453	50 059
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	72 820	22 761
Raha ja raha ekvivalentide muutus	453	50 059
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	73 273	72 820

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	665 817	668 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)			30 058	30 058
31.12.2010	2 556	256	695 875	698 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)			78 217	78 217
31.12.2011	2 556	256	774 092	776 904

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ AK - Varad 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639,11 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuse meetodil kasutades kinnisvara büroo hinnangut õiglase hinna saamiseks. Kolme kinnistu puhul kinnistute arendamisega seotud kulud liidetud kinnistute maksumusse, parendused on kapitaliseeritud.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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. Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639,11

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	478	0
Kassa	478	0
Arvelduskontod	72 795	72 820
Kokku raha	73 273	72 820

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		2 160	2 160
Käibemaks	543	0	9 918
Üksikisiku tulumaks		626	1 405
Erisoodustuse tulumaks		18	49
Sotsiaalmaks		1 110	1 673
Kohustuslik kogumispension		50	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	543	3 964	15 222

Lisa 4 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	21 322		21 322	
Intressinõuded	3 020	3 020		
Kokku muud nõuded	24 342	3 020	21 322	

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	201 779		201 779	
Intressinõuded	20 568	20 568		
Kokku muud nõuded	222 347	20 568	201 779	

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	314 398	143 387
Lõpetamata ehitus	314 398	143 387
Müügiks ostetud kaubad	0	5 339
Kokku varud	314 398	148 726

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	35 095	936 629	971 724
Jääkmaksumus	35 095	936 629	971 724
Ostud ja parendused		102 258	102 258
Ümberklassifitseerimised		-155 346	-155 346
31.12.2010			
Soetusmaksumus	35 095	883 541	918 636
Jääkmaksumus	35 095	883 541	918 636
Müügid	-98 964	-9 300	-108 264
Jääkmaksumus	-63 869	874 241	810 372

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	97 020	40 702
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 063	10 766

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	42 751	42 751
Jääkmaksumus	42 751	42 751
Ostud ja parendused	32 860	32 860
Muud ostud ja parendused	32 860	32 860
Amortisatsioonikulu	-6 885	-6 885
Müügid	-10 915	-10 915
31.12.2010		
Jääkmaksumus	57 811	57 811
Ostud ja parendused	38 753	38 753
Muud ostud ja parendused	38 753	38 753
Müügid	-35 137	-35 137
31.12.2011		
Jääkmaksumus	61 427	61 427

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed		-10 915
Kokku		-10 915

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõidukite kapitalirendid	50 104	8 720	41 384	
Kapitalirendikohustused kokku	50 104	8 720	41 384	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõidukite kapitalirendid	36 118	8 731	27 387	
Kapitalirendikohustused kokku	36 118	8 731	27 387	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed	70 826	56 917
Kokku	70 826	56 917

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenude pikaajaline osa	358 663		358 663	
Pikaajalised laenud kokku	358 663		358 663	
Kapitalirendikohustused kokku	50 104	8 720	41 384	
Kapitalirendikohustused				
Laenukohustused kokku	408 767	8 720	400 047	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	88 557	88 557		
Lühiajalised laenud kokku	88 557	88 557		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenude pikaajaline osa	440 997		440 997	
Pikaajalised laenud kokku	440 997		440 997	
Kapitalirendikohustused kokku	36 118	8 731	27 387	
Muud laenukohustused				
Muud laenukohustused kokku	111 335	60 845	50 490	
Laenukohustused kokku	677 007	158 133	518 874	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	93	27 744
Võlad töövõtjatele	1 322	1 322
Maksuvõlad	3 964	15 222
Muud võlad	40 714	10 865
Intressivõlad	222	0
Dividendivõlad	10 865	10 865
Muud lühiajalised võlad	29 627	0
Saadud ettemaksed	2 840	3 212
Kokku võlad ja ettemaksed	48 933	58 365

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	97 020	98 222
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	97 020	98 222
Kokku müügitulu	97 020	98 222
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	97 020	40 702
kinnisvaraalane tegevus tasu eest	0	57 520
Kokku müügitulu	97 020	98 222

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	80 261	4 173
Kokku muud äritulud	80 261	4 173

Muude äritulude all kajastatakse korteriomandi müügist saadud tulu.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	7 831	4 816
Elektrienergia	811	705
Kütus	7 020	4 111
Mitmesugused bürookulud	4 579	3 396
Jooksev remont, tehnohoole	1 976	0
Sõiduki kindlustusmaksed	3 043	0
Muud	0	2 519
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 429	10 731

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	19 839	19 642
Sotsiaalmaksud	6 547	6 481
Kokku tööjõukulud	26 386	26 123
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	5 999	19 019
Intressikulud	-29 286	-27 405
Kokku finantstulud ja -kulud	-23 287	-8 386

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	210 804	85 002
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		25 565

	2010
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	10 766

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	19 839	26 123

Aruande digitaalallkirjad

OÜ AK-Varad (registrikood: 10912831) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	695 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 217
Kokku	774 092

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	53686	55.33%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43334	44.67%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aare Käära	36112092720	Tähtvere 28-2, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301597
E-posti aadress	aare@tartuhotell.ee