

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Lääne Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11091193

tänava/talu nimi, Kesk-Ameerika 8-6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10122

telefon: +372 5144092

faks: +372 6561180

e-posti aadress: vambolav@hotmail.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Lääne Kinnisvara OÜ alustas tegevust detsembrist 2004. Põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2011.a. on toimunud Lääne Kinnisvara OÜ äritegevuse mahtude vähenemine. 2011. a. moodustas Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu 17 941 eurot, 2010. a. 18 058 eurot, kahanedes 0,7 %. Lääne Kinnisvara OÜ müügitulu saadi tegevusest Eestis.

Lääne Kinnisvara OÜ majandustegevuse resultaati 2011. aastal oli positiivne, majanduskasum oli 5 096 eurot, 2010. a. 6 352 eurot, kahanedes 19,8 %.

Lääne Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on säilitada turupositsiooni.

Lääne Kinnisvara OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	2011	2010
Käibe kasv/(-) kahanemine (%)	-0,7	-9,6
Kasumi kasv/(-) kahanemine (%)	-19,8	-36,8
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja (kordades)	0,1	0,03
Puhasrentaablus (%)	28,4	35,2
ROA (%)	3,4	4,4
ROE (%)	7,1	9,5

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 569	746	2
Finantsinvesteeringud	45	63	3
Nõuded ja ettemaksed	2 849	1 443	4
Kokku käibevara	6 463	2 252	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	141 811	141 811	6
Kokku põhivara	141 811	141 811	
Kokku varad	148 274	144 063	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	74 678	76 210	8
Võlad ja ettemaksed	1 881	1 234	5, 9
Kokku lühiajalised kohustused	76 559	77 444	
Kokku kohustused	76 559	77 444	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 807	57 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 096	6 352	12 - 17
Kokku omakapital	71 715	66 619	
Kokku kohustused ja omakapital	148 274	144 063	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	17 941	18 058	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 992	-9 789	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 845	-1 901	14
Muud ärikulud	-30	-2	16
Ärikasum (kahjum)	5 074	6 366	
Finantstulud ja -kulud	22	-14	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 096	6 352	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 096	6 352	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 074	6 366	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 406	-424	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	647	-5 386	5, 8
Laekunud intressid	13	10	17
Kokku rahavood äritegevusest	4 328	566	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-51 129	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-51 129	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 668	61 355	8
Saadud laenude tagasimaksed	-3 200	-44 278	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 532	17 077	
Kokku rahavood	2 796	-33 486	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	746	34 279	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 796	-33 486	
Valuutakursside muutuste mõju	27	-47	17
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 569	746	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	57 455	60 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 352	6 352
31.12.2010	2 556	256	63 807	66 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 096	5 096
31.12.2011	2 556	256	68 903	71 715

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lääne Kinnisvara OÜ 2011.a. raamatupidamise aastaaruande on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetamismaksumuse 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, nõudmiseni hoiused pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastamistähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Nõuded ja ettemaksed

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

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvaratehing võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe õiglase väärtuse ja bilansi jääkväärtuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille kasutusega on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalik väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 256

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 aastat

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on üle läinud ostjatele, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks ning tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	3 569	746
Kokku raha	3 569	746

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2009	40	40
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	23	23
31.12.2010	63	63
Kajastatud õiglases väärtuses	63	63
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-18	-18
31.12.2011	45	45
Kajastatud õiglases väärtuses	45	45

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	2 849	1 443
Ostjatelt laekumata arved	2 849	1 443
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 849	1 443

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	163	268
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	163	268

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	90 682	90 682
Jääkmaksumus	0	90 682	90 682
Ostud ja parendused	0	51 129	51 129
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	141 811	141 811
Jääkmaksumus	0	141 811	141 811

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 941	18 058
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 992	9 789

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 499	2 499
Akumuleeritud kulum	-2 499	-2 499
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2010		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	53 715	53 715		
Muu lühiajaline laen	20 963	20 963		
Lühiajalised laenud kokku	74 678	74 678		
Laenukohustused kokku	74 678	74 678		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Omaniku laen	55 247	55 247		
Muu lühiajaline laen	20 963	20 963		
Lühiajalised laenud kokku	76 210	76 210		
Laenukohustused kokku	76 210	76 210		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	1 500	940
Maksuvõlad	163	268
Saadud ettemaksed	218	26
Kokku võlad ja ettemaksed	1 881	1 234

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Dividendikohustus	54 433	50 407
Ettevõtte tulumaks dividendikohustuselt	14 470	13 400
Kokku tingimuslikud kohustused	68 903	63 807

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 941	18 058
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 941	18 058
Kokku müügitulu	17 941	18 058
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	17 941	18 058
Kokku müügitulu	17 941	18 058

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 992	9 789
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	10 992	9 789

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	223	10
Koolituskulud	0	192
Remondikulud	83	0
Muud	1 539	1 699
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 845	1 901

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale on 0 töötajat.

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	30	2
Kokku muud ärikulud	30	2

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-18	23
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-18	23
Intressitulud	13	10
Intressitulu hoiustelt	13	10
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	27	-47
Kokku finantstulud ja -kulud	22	-14

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	53 715	55 247
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 963	20 963

Seotud osapooltele väljamakseid ei sooritatud.

Aruande digitaalallkirjad

Lääne Kinnisvara Osühing (registrikood: 11091193) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAMBOLA VARDJA	Juhatuse liige	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 096
Kokku	68 903
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 903
Kokku	68 903

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 096
Kokku	68 903
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 903
Kokku	68 903

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17941	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vambola Vardja	37606210323		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6561180
Mobiiltelefon	+372 5144092
E-posti aadress	vambolav@hotmail.ee