

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Tetris Kinnisvara OÜ

registrikood: 11280528

tänava/talu nimi, Tartu mnt 80

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 5219650, +372 6977785

e-posti aadress: eerolukkanen@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Tetris Kinnisvara OÜ põhitegevus on investeerimine kinnisvarasse.

Kinnisvarainvesteeringud teostati 2007.aastal. 2011 .aastal olulisi tehinguid kinnisvaraga ei teostatud.

2012.aastal jätkatakse investeerimistegevusega. Ettevõtja eesmärkide täitumisele ja jätkusuutlikusele avaldab kindlasti mõju majanduse üldine suundumus 2012-2013.aastal ja finantseerimisasutuste tegevuspoliitika.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 294	3 393	
Nõuded ja ettemaksed	127	207	2
Varud	0	666	4
Kokku käibevara	1 421	4 266	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	314 226	310 384	5
Materiaalne põhivara	4 538	0	6
Kokku põhivara	318 764	310 384	
Kokku varad	320 185	314 650	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	278 325	274 116	7
Võlad ja ettemaksed	3 115	1 712	8
Kokku lühiajalised kohustused	281 440	275 828	
Kokku kohustused	281 440	275 828	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	9
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 604	25 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77	8 672	
Kokku omakapital	38 745	38 822	
Kokku kohustused ja omakapital	320 185	314 650	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	5 853	8 464	10
Muud äritulud	0	4 215	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-666	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 602	-1 835	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-177	-1 926	6
Muud ärikulud	-218	-247	14
Ärikasum (kahjum)	190	8 671	
Finantstulud ja -kulud	-267	1	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-77	8 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77	8 672	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	190	8 671	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	177	1 926	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-4 215	
Muud korrigeerimised	-228	0	
Kokku korrigeerimised	-51	-2 289	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	81	7 160	
Varude muutus	666	72	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 259	-7 737	
Makstud intressid	-141	0	
Kokku rahavood äritegevusest	2 004	5 877	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 715	0	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	15 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 698	-5 255	
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 412	9 746	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 050	23 118	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 741	-36 007	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 309	-12 889	
Kokku rahavood	-2 099	2 734	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 393	659	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 099	2 734	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 294	3 393	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 835	383	25 932	30 150
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 672	8 672
31.12.2010	3 835	383	34 604	38 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-77	-77
31.12.2011	3 835	383	34 527	38 745

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tetris Kinnisvara OÜ 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga, mille tulemusena Eesti Kroon (EEK) asendus Euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Tetris Kinnisvara OÜ alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse Eurodesse ning 2011. aasta ja sellele järgnevatel perioodidel finantsaruandeid hakatakse koostama Eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku kursiga 1 EUR = 15,6466 EEK.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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, mis baseerub iga-aastaselt hindamisel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

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, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 euro

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Maksustamine

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 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 valmidusastme meetodist.

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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	127	196
Muud nõuded	0	11
Viitlaekumised	0	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	127	207

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	73	700
Intress	0	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	73	705

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	0	666
Kokku varud	0	666

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	305 129
Muud muutused	5 255
31.12.2010	310 384
Muud muutused	3 842
31.12.2011	314 226

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	15 406	15 406	15 406
Akumuleeritud kulum	-2 696	-2 696	-2 696
Jääkmaksumus	12 710	12 710	12 710
Müügid	-12 710	-12 710	-12 710
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	4 715	4 715	4 715
Amortisatsioonikulu	-177	-177	-177
31.12.2011			
Soetusmaksumus	4 715	4 715	4 715
Akumuleeritud kulum	-177	-177	-177
Jääkmaksumus	4 538	4 538	4 538

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	0	15 000
Transpordivahendid	0	15 000
Kokku	0	15 000

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud osanikelt	231 663	231 663			16
Lühiajalised laenud seotud isikutelt	7 931	7 931			16
Lühiajaline laen krediidasutuselt	38 731	38 731			
Lühiajalised laenud kokku	278 325	278 325			
Laenukohustused kokku	278 325	278 325			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud osanikelt	219 762	219 762			16
Lühiajalised laenud seotud isikutelt	7 931	7 931			16
Lühiajaline laen krediidasutuselt	46 423	46 423			
Lühiajalised laenud kokku	274 116	274 116			
Laenukohustused kokku	274 116	274 116			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 406	720	
Maksuvõlad	73	705	3
Muud võlad	431	287	
Intressivõlad	431	287	
Muud võlad	205	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 115	1 712	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 853	8 464
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 853	8 464
Kokku müügitulu	5 853	8 464
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Sõiduautode rentimine	5 433	4 771
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	420	3 693
Kokku müügitulu	5 853	8 464

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4 215
Kokku muud äritulud	0	4 215

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Ostetud teenused	831	831
Sõidukitega seotud kulud	3 565	983
Muud	206	21
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 602	1 835

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	12	17
Kohalikud maksud	106	103
Muud	100	127
Kokku muud ärikulud	218	247

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1	1
Muud intressitulud	1	1
Intressikulud	141	0
Muud intressikulud	141	0
Muud finantstulud ja -kulud	125	0
Kokku finantstulud ja -kulud	267	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	231 662	0	219 762
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 956	0	7 931

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 694	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Tetris Kinnisvara OÜ (registrikood: 11280528) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO LUKKANEN	Juhatuse liige	02.07.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-77
Kokku	34 527
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 527
Kokku	34 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	5433	92.82%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	420	7.18%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eero Lukkanen	38005166027		1917 EUR
Kristjan Edula	38005276010		1917 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6977785
Mobiiltelefon	+372 5219650
E-posti aadress	eerolukkanen@hotmail.com