

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Neli Tuba

registrikood: 10545108

tänavatalu nimi, Vana-Kalamaja 16/18-45
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10414

telefon: +372 5548988

e-posti aadress: kalle@kpme.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Tööjõukulud	11
Lisa 5 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Neli Tuba OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Majandusaasta 2011 möödus olevat kinnisvara hallates ning uute võimaluste otsides nii Eestis kui mujal Euroopas – Hollan, Belgia, Inglismaa, Saksamaa jne.

Konsultatsiooniteenuse pakkumine on hoidnud ka aasta 2011 kasumis.

2011 aastal töötas ettevõttes üks töötajat, kellele maksti töötasu 2721 EURi, juhatusel tasusid ei makstud.

Järgneval aastal jätkame kindlasti võimaluste otsimist mujal Euroopas ja ka kaugemal.

2007. aastal tehtud investeeringud on peale suurt langust oma positsioone oluliselt parandanud.

2012 on plaanis jätkata arendustegevust olemasolevate kinnistute baasil – korrastamine, planeerimine, ehitus – müük ja rent.

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	119 367	142 689
Nõuded ja ettemaksed	71 105	221 650
Kokku käibevara	190 472	364 339
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	856	856
Materiaalne põhivara	209 797	52 326
Kokku põhivara	210 653	53 182
Kokku varad	401 125	417 521
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	55 933	55 933
Võlad ja ettemaksed	517	67 667
Kokku lühiajalised kohustused	56 450	123 600
Kokku kohustused	56 450	123 600
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 709	277 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 154	13 723
Kokku omakapital	344 675	293 921
Kokku kohustused ja omakapital	401 125	417 521

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	169 443	118 258
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	65 337	-44 691
Brutokasum (-kahjum)	234 780	73 567
Üldhalduskulud	-33 784	-51 748
Äri kasum (kahjum)	200 996	21 819
Finantstulud ja -kulud	-4 167	11 527
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	196 829	33 346
Tulumaks	-30 675	-19 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 154	13 724

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	200 996	21 819
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 109	16 513
Muud korrigeerimised	0	-30 526
Kokku korrigeerimised	1 109	-14 013
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	150 545	-32 482
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-67 150	-3 296
Kokku rahavood äritegevusest	285 500	-27 972
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-158 579	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	102 706
Laekunud intressid	4 985	11 526
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-153 594	114 232
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-9 152	0
Makstud dividendid	-115 400	-73 819
Makstud ettevõtte tulumaks	-30 676	-19 622
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-155 228	-93 441
Kokku rahavood	-23 322	-7 181
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	142 689	149 870
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 322	-7 181
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	119 367	142 689

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	351 204	354 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 723	13 723
Makstud dividendid			-73 818	-73 818
31.12.2010	2 556	256	291 109	293 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)			166 154	166 154
Makstud dividendid			-115 400	-115 400
31.12.2011	2 556	256	341 863	344 675

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EURides.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga üldjuhul kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (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 lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tütar- ja sidusettevõttjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmise

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 639 EUR-ist. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 EURi, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvutamise meetodid

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga Amortisatsioonimäär

Ehitised 5 aastat 20 %

Masinad ja seadmed 3 aastat 33,3 %

Muu materiaalne põhivara 3 aastat 33,3 %

Tootmis põhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Maad ei amortiseerita.

Vara väärtuse test

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem selle bilansilisest maksumusest. Igal bilansipäeval hindab äriühingu juhtkond kriitiliselt, kas on märke vara väärtuse languse kohta. Kui esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitav asjaolu, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Euroopa Keskpannga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber EURi Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja –kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia/osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktisa/osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt

hinnata.

Teenuse osutamise lepingu arvestus

Tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse teenuse osutamise lepingute (projektide) kajastamisel valmidusastme meetodit.

Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena.

Projektide tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele on lisatud projekti eelarveline kasumimarginaal.

Projektides, milles tellijale enne bilansipäeva esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutusi ja sellele vastavat tuluosat, kajastatakse eespool kirjeldatud vahe bilansis real "Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad".

Kui selgub, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum kasumiaruandes kohe ja täies ulatuses.

Aruannete õigsuse tagamiseks tehakse äriühingus regulaarselt kõigi pooleliolevate projektide nn lõppkulu inventuur, mille käigus hinnatakse projekti lõpetamiseni tehtavaid kulutusi ja võrreldakse neid projekti eelarveliste kogukuludega. Oluliste erinevuste puhul korrigeeritakse projekti eeldatavat kasumimarginaali ning sellest tulenevalt tulude arvestust.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudset meetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		808		
Käibemaks	2 862		1 351	
Üksikisiku tulumaks		13		25
Sotsiaalmaks		70		139
Kohustuslik kogumispension		2		
Töötuskindlustusmaksed		9		18
Ettemaksukonto jääk	310		9	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 172	902	1 360	182

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
		Eesti	Kinnisvaraprojektide arendus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011
LMR OÜ	856	856
Kokku	856	856

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	2 721	5 103
Sotsiaalmaksud	771	1 684
Kokku tööjõukulud	3 492	6 787
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

OÜ 4-Tuba aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhatust ning olulise osalusega eraisikutest omanikke. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted. Majandusaastal tehinguid seotud osapooltega ei toiminud

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Neli Tuba (registrikood: 10545108) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE RANNULA	Juhatuse liige	21.08.2012
Resolutsioon:	kinnitan 2011 aastaaruande	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 709
Aruandeaasta kasum (kahjum)	166 154
Kokku	341 863
Jaotamine	
Kokku	341 863

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	169443	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Rannula	36711120217		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5548988
E-posti aadress	kalle@kpme.ee