

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 19.02.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Objektihaldur Osühing

registrikood: 11592417

tänavatalu nimi, Kivinugise tee 1
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tännasilma küla

vald: Saku vald

postisihthnumber: 76406

maakond: Harju maakond

telefon: +3725048895

faks:

e-posti aadress: objektihaldur@gmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Ettemaksed	11
Lisa 7 Varud	11
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	12
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 12 Muud võlad	12
Lisa 13 Osakapital	13
Lisa 14 Müügitulu	13
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Muud ärikulud	14
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 20 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Objektihaldur Osaühing registreeriti Äriregistris 2009.a. veebruaris, reaalse majandustegevusega alustati 2009.a. märtsist. Põhiliseks tegevusalaks on hoone-halduse abitegevus (ühe kesklinna büroohoone, ühe Õismäe kaubanduskeskuse ja ühe Põhja-Tallinna linnaosas asuva Loomelinnaku objektide igapäevane haldamine) ja alates augustist 2009.a. alustati rõivaste (teksad ja lasteriided) jaemüügiga. Hoonehalduse abitegevuse müügitulu 2009. aastal oli 405 000 krooni ja rõivaste jaemüügi müügitulu oli 60 553 krooni. Rõivaste jaemüügi tulemuseks oli tingituna üldisest tarbimise langusest ja sellega seoses prognoositust väiksemast müügitulust kahjum ja 2010. aasta esimeses kvartalis kauplus kui jaemüügikoht likvideeriti.

2009. aastal töötas Osaühing Objektihalduris keskmiselt 1 töötaja, töötasu summa 2009. aastal oli 25 746 krooni. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2010.a. jätkatakse kinnisvaraobjektide haldamisega ja samuti korraldatakse erinevates maakonnakeskustest müügipäevi, et vähendada rõivaste laojääki ja teenida müügitulu.

Olulisemad finantssuhtarvud: 2009

1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) 28,5
2. Vara puhasrentaablus - ROA (%) 9,9
3. Käibe ärirentaablus (%) 3,5
4. Käibe puhasrentaablus (%) 3,4
5. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (%) 1,5
6. Müügitulu juurdekasvutempo (%) 0

Finantssuhtarvude arvutamise meetoodika :

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / vara x 100

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekkordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeaasta müügitulu / aruandeaastale eelnenud aasta müügitulu – 1) x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Objektihaldur Osaühing tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Objektihaldur Osaühing finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid
- Objektihaldur Osaühing on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	19.02.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 818	40 000	1;2
Nõuded ja ettemaksed	19 951		1;3;6
Varud	118 906		1;7
Kokku käibevara	159 675	40 000	
Kokku varad	159 675	40 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	103 747		5;9
Kokku lühiajalised kohustused	103 747		9
Kokku kohustused	103 747		
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 928		
Kokku omakapital	55 928	40 000	
Kokku kohustused ja omakapital	159 675	40 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	19.02.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Müügitulu	465 553	1;14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 499	1;15
Mitmesugused tegevuskulud	-308 888	16
Tööjõukulud	-36 121	17
Muud ärikulud	-669	18
Ärikasum (-kahjum)	16 376	
Finantstulud ja -kulud	-448	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 928	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	19.02.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	16 376	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 951	1;3;4;5;6
Varude muutus	-118 906	1;7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	103 747	5;9;10;11;12
Kokku rahavood äritegevusest	-18 734	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	40 000	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	40 000	
Kokku rahavood	21 266	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 266	
Valuutakursside muutuste mõju	-448	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 818	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
19.02.2009	40 000		40 000
19.02.2009	40 000		40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		15 928	15 928
31.12.2009	40 000	15 928	55 928

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Objektihaldur Osaühing raamatupidamise aastaaruanne 2009. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Objektihaldur Osaühing kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende sotusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha ja pangakontode kirjel ning rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt.

Seejuures on nõudeid iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades infot kliendi maksevõime kohta. Aruandperioodil ebatähtsaks lootusetuid nõudeid ei esinenud.

Varud

Ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses (madalam realiseerimismaksumusest) ning nende kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Inventuur viiakse läbi iga kuu lõpus

Kasutusrent

Kasutusrendina on kajastatud rendilepingut, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud

varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõppedes rentnikule üle . Kasutusrendi maksed on kantud tekkepõhiselt kuludesse.

Tulu

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

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

Rahavoogude aruanne

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

Äritegevuse rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul aruandeperioodi kasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega ning investeerimis-ja finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud tulude ja kuludega.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	19.02.2009
Sularaha kassas	14 940	
Arvelduskontod	5 878	40 000
Kokku raha	20 818	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	15 781
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71
Ettemaksed	4 099
Kokku Nõuded ja ettemaksed	19 951

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	15 781
Kokku nõuded ostjate vastu	15 781

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		5
Käibemaks		6 204
Üksikisiku tulumaks		1 959
Sotsiaalmaks		1 783
Töötuskindlustusmaksed		227
Ettemaksukonto jääk	71	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	71	10 178

Lisa 6 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	4 099	4 099		
Muud makstud ettemaksed	71	71		
Kokku ettemaksed	4 170	4 170		

Lisa 7 Varud

(kroonides)

	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	118 861
Ettemaksed varude eest	45
Kokku varud	118 906

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja	
--------------------------------------	--

Aruandekohustuslane kui rentnik	
	19.02.2009 - 31.12.2009

Kasutusrendikulu	42 365
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatestatavatest rendilepingutest	
	31.12.2009
12 kuu jooksul	42 365
1-5 aasta jooksul	94 932

Osaühing Objektihaldur rendib kasutusrendi tingimuste kohaselt sõiduautot Hundai Trajet (vara väljalaskeaasta 2006), leping on sõlmitud 48 kuuks fikseeritud intressiga 5,7%.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009
Võlad tarnijatele	18 426
Võlad töövõtjatele	6 453
Maksuvõlad	10 178
Muud võlad	68 690
Kokku võlad ja ettemaksed	103 747

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009
Võlad tarnijatele	18 426
Kokku võlad tarnijatele	18 426

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009
Võlad töövõtjatele	6 453
Kokku võlad töövõtjatele	6 453

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	68 690	68 690		
Kokku muud võlad	68 690	68 690		

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	19.02.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
	19.02.2009 - 31.12.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	465 553
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	465 553
Kokku müügitulu	465 553
Müügitulu tegevusalade lõikes	
	19.02.2009 - 31.12.2009
Hoonehalduse abitegevused	405 000
Rõivaste jaemüük	60 553
Kokku müügitulu	465 553

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	19.02.2009 - 31.12.2009
Varude allahindlus ja mahakandmine	20 550
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	46 134
Müügi eesmärgil ostetud teenused	15 171
Üür ja rent	21 644
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	103 499

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	19.02.2009 - 31.12.2009
Üür ja rent	41 645
Energia	43 741
Elektrienergia	7 043
Kütus	36 698
Mitmesugused bürookulud	222 002
Lähetuskulud	1 500
Kokku mitmesugused tegevuskulud	308 888

Lisa 17 Tööjõukulud

(kroonides)

	19.02.2009 - 31.12.2009
Palgakulu	26 874
Sotsiaalmaksud	9 247
Kokku tööjõukulud	36 121

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	19.02.2009 - 31.12.2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	669
Kokku muud ärikulud	669

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	19.02.2009 - 31.12.2009
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	448
Kokku finantstulud ja -kulud	448

Lisa 20 Seotud osapooled

(kroonides)

Osaühing Objektihaldur omanik Tarvo Kubja üürib firmale Osaühing Objektihaldur isiklikku elamispinda (osaliselt)tasu eest. Firma Osaühing Objektihaldur on tasunud Tarvo Kubjale 2009 aastal 41 645 krooni, millest on kinni peetud tulumaks 21%

Aruande digitaalallkirjad

Objektihaldur Osaühing (registrikood: 11592417) 19.02.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO KUBJA	Juhatuse liige	19.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 928
Kokku	15 928
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 928
Kokku	15 928

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 928
Kokku	15 928
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 928
Kokku	15 928

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	405000	86.99%	Jah
Rõivaste jaemüük	47711	60550	13.01%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarvo Kubja	37307190336	Kivinugise tee 1, Tänassilma küla, Saku vald, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	objektihaldur@gmail.com
Mobiiltelefon	+372 5048895