

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ AK-Varad

registrikood: 10912831

tänava/talu nimi, Kaluri tn 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51004

maakond: Tartu maakond

telefon: 7301597

faks:

e-posti aadress:

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kapitalirent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

Osaühing AK - Varad omab korteriomandeid (kinnisvarainvesteering), mida üüritakse välja, samuti tegeleb osaühing lepingu alusel kinnisvara arendamisega, (planeerimis- ja projekteerimistööde korraldamine, ehitustegevuse organiseerimine).

Eelnimetatud tegevuste müügitulu 2009 a. oli 840000 krooni.

2009 a. põhilisteks äriprojektideks olid Tähtvere 28 ridaelamu projekteerimistööde teostamine, Laulupeo 5-3 korterimandi väljaehitamine, samuti lepingu alusel Vaksali 6 asuva vaksalihoone projekteerimistööde ja Pärnus asuva Ammende Villa renoveerimistööde korraldamine.

2010 a. on plaanis korraldada Tähtvere 28 ridaelamu ehitust, samuti Tartus, Veski tn 63 kortermaja projekteerimist ja rekonstrueerimist.

OÜ AK - Varad juhatuse liikme tasu arvestati 363800 krooni. Osaühingus töötas 2009.a. 1 töötaja. 2009.a. kasumit teeniti 509 tuhat krooni, müügitulu oli 1,9 milj.krooni.

	2009	2008
Maksevõime üldine tase		
(käibevara/lühiajalised kohustused)	0,51	4,15
Pikaajalise laenu osakaal		
(pikaajalised kohustused/kohustused kokku)	0,82	0,86
Võõrkapitali ja omakapitali suhe		
(kohustused/omakapital)	0,9	1,15
Üldine võlasuhe		
(kohustused/varad)	0,4	0,5
Omakapitali tulukus ROE		
(puhaskasum/omakapital*100)	4,86%	25,5%

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	356 129	2 330 043	2
Nõuded ja ettemaksed	473 811	4 133 162	3
Varud	83 536	83 536	
Kokku käibevara	913 476	6 546 741	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 571 655	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	15 204 166	14 921 434	6
Materiaalne põhivara	668 902	624 697	7
Kokku põhivara	19 444 723	15 546 131	
Kokku varad	20 358 199	22 092 872	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 303 931	1 118 517	9
Võlad ja ettemaksed	482 893	456 258	10
Kokku lühiajalised kohustused	1 786 824	1 574 775	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 109 600	10 265 084	9
Kokku pikaajalised kohustused	8 109 600	10 265 084	
Kokku kohustused	9 896 424	11 839 859	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Muud reservid	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 909 013	7 585 599	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	508 762	2 623 414	
Kokku omakapital	10 461 775	10 253 013	
Kokku kohustused ja omakapital	20 358 199	22 092 872	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 934 332	1 495 096	11
Muud äritulud	22 895	2 911 500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-322 230	-200 353	
Mitmesugused tegevuskulud	-220 420	-311 322	12
Tööjõukulud	-484 176	-591 703	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-105 808	-89 377	
Muud ärikulud	0	-367	
Ärikasum (-kahjum)	824 593	3 213 474	
Finantstulud ja -kulud	-236 084	-377 402	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	588 509	2 836 072	
Tulumaks	-79 747	-212 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	508 762	2 623 414	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	824 593	3 213 474
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	67 249	89 377
Kasum (kahjum) põhivara müügist	4 662	2 893 000
Muud korrigeerimised	-2 221 972	-660 739
Kokku korrigeerimised	-2 150 061	2 321 638
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 659 351	-3 643 810
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26 635	-6 366
Laekunud intressid	42 363	0
Makstud intressid	-554 115	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 795 496	1 884 936
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-282 732	-1 220 661
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	4 722 336
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-7 884 280
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	-1 205 000	-7 178 550
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	131 481
Antud laenude tagasimaksed	1 400 000	3 498 550
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-87 732	-7 931 124
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	8 599 135
Saadud laenude tagasimaksed	-2 045 684	-702 272
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-95 992	0
Makstud dividendid	-240 000	-110 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 381 676	7 786 863
Kokku rahavood	-673 912	1 740 675
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 030 043	589 368
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-673 914	1 740 675
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	356 129	2 330 043

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	10 209 013	10 253 013
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			508 762	508 762
Makstud dividendid			-300 000	-300 000
31.12.2009	40 000	4 000	10 417 775	10 461 775

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ AK - Varad 2008. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 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 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, määrates 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. 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, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	13 039	49 695
Arvelduskontod	343 090	980 348
Tähtajalised hoiused	0	1 300 000
Kokku raha	356 129	2 330 043

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	114 525	50 805
Muud nõuded	359 286	4 082 357
Kokku Nõuded ja ettemaksed	473 811	4 133 162

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	34 025		26 050
Käibemaks	17 978	8 693	
Üksikisiku tulumaks	17 090		19 525
Erisoodustuse tulumaks	124		532
Sotsiaalmaks	16 991		23 424
Kohustuslik kogumispension			1 366
Töötuskindlustusmaksed			156
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	86 208	8 693	71 053

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 571 655		3 571 655	
Kokku muud nõuded	3 571 655		3 571 655	

OÜ AK -Varad pikaajaline laenunõue seisuga 31.12.2009 OÜ Kediiv vastu . 2008.a. kajastatud nõue lühiajalise nõudena. OÜ AK-Varad ja OÜ Kediiv on seotud osapooled (tegev-ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud). Laenunõude intressid lühiajaline nõue.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	549 113	14 372 321	14 921 434
Jääkmaksumus	549 113	14 372 321	14 921 434
Ostud ja parendused		282 733	282 733
31.12.2009			
Soetusmaksumus	549 113	14 655 054	15 204 167
Jääkmaksumus	549 113	14 655 054	15 204 167

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 112 566	433 096
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	136 745	72 450

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	811 265	811 265
Akumuleeritud kulum	-186 568	-186 568
Jääkmaksumus	624 697	624 697
Ostud ja parendused	170 775	170 775
Amortisatsioonikulu	-67 248	-67 248
Müügid	-59 322	-59 322
31.12.2009		
Jääkmaksumus	668 902	668 902

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Masinad ja seadmed	-59 322	
Kokku	-59 322	

Lisa 8 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
sõiduki kapitalirent	533 470	95 900	437 570	
Kapitalirendikohustused kokku	533 470	95 900	437 570	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
sõiduki kapitalirent	437 569	74 783	362 786	
Kapitalirendikohustused kokku	437 569	74 783	362 786	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	883 828	883 828
31.12.2008	713 053	713 053

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline osa pangalaenust	1 208 033	1 208 033		
Lühiajalised laenud kokku	1 208 033	1 208 033		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenu pikaajaline osa	7 693 146	7 693 146		
Pikaajalised laenud kokku	7 693 146	7 693 146		
Kapitalirendikohustused kokku	533 470	95 900	437 570	
Laenukohustused kokku	9 434 649	8 997 079	437 570	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	1 118 517	1 118 517		
Lühiajalised laenud kokku	1 118 517	1 118 517		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenu pikaajaline osa	9 827 515	9 827 515		
Pikaajalised laenud kokku	9 827 515	9 827 515		
Kapitalirendikohustused kokku	437 569	74 783	362 786	
Laenukohustused kokku	11 383 601	11 020 815	362 786	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	155 747	197 555
Võlad töövõtjatele	20 688	27 400
Maksuvõlad	86 208	71 053
Muud võlad	170 000	110 000
Saadud ettemaksed	50 250	50 250
Kokku võlad ja ettemaksed	482 893	456 258

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 934 332	1 495 096
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 934 332	1 495 096
Kokku müügitulu	1 934 332	1 495 096
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
kinnisvara üürile andmine	1 094 332	433 096
kinnisvaraalne tegevus tasu eest	840 000	1 062 000
Kokku müügitulu	1 934 332	1 495 096

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Energia	92 004	117 227
Elektrienergia	6 462	3 305
Kütus	85 542	113 922
Mitmesugused bürookulud	79 792	127 466
Muud	48 624	66 629
Kokku mitmesugused tegevuskulud	220 420	311 322

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	363 856	444 591
Sotsiaalmaksud	120 320	147 112
Kokku tööjõukulud	484 176	591 703

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	318 057	131 481
Intressikulud	-554 141	-508 883
Kokku finantstulud ja -kulud	-236 084	-377 402

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	3 690 528	3 866 155

	2009	2008	
	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	136 745	531 000	72 450

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	368 800	307 068

Aruande digitaalallkirjad

OÜ AK-Varad (registrikood: 10912831) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	28.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 909 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	508 762
Kokku	10 417 775

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1094332	56.57%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	840000	43.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aare Käära	36112092720	Nõlvaku 13-17, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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