

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : osäühing Dorpat Invest

registrikood: 10667030

tänaval, Teguri 47 B
maja number:

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: 372 83751

faks: 372 7309831

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osaühing Dorpat Invest on 2000. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Dorpat Invest peamiseks tegevusalaks on äripindade arendus rendiks.

Jooksvalt oli 2009 aastal välja renditud ca 270 m² kontoripinda, ca 1200 m² kütteta laopinda.

Järgneval 2010. majandusaastal jätkub OÜ Dorpat Invest tegevus äripinade väljarentimisega. Seoses majandussurutisega suuremaid juurdeehitusi ega ruumidesse ja platsidesse lisainvesteeringute tegemist ei ole planeeritud. Püütakse olla paindlik olemasolevate rentnike säilitamisega ja tühjadesse ruumidesse ning vabale ärimaale rentnike leidmisega.

Aruandeaasta oli OÜ'le Dorpat Invest stabiilse käibega aasta. Müügitulu oli 2009 aastal 1 009 960.-krooni.

Juhatus koosneb ühest liikmest, kellele maksti aasta jooksul juhatuse liikme tasu 15 322.- krooni, millele lisandus sotsiaalmaksu summa 5 056.- krooni.

Lahkumiskompensatsiooni juhatuse ja nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

Janno Sild

Dorpat Invest OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Äriühingu tegevjuhtkonnana oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Dorpat Invest OÜ 31.12. finantsseisundit ning perioodi 01.01.09 – 31.12.09 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Dorpat Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	45 659	328	
Finantsinvesteeringud	0	9 062	
Nõuded ja ettemaksed	32 760	8 186	2
Kokku käibevara	78 419	17 576	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 905 662	3 811 355	4,5
Materiaalne põhivara	4 371 960	4 881 210	6
Kokku põhivara	8 277 622	8 692 565	
Kokku varad	8 356 041	8 710 141	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	256 766	
Võlad ja ettemaksed	35 804	170 031	7
Kokku lühiajalised kohustused	35 804	426 797	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 950 000	3 185 148	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 950 000	3 185 148	
Kokku kohustused	2 985 804	3 611 945	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	156 000	156 000	
Kohustuslik reservkapital	15 600	15 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 926 596	3 937 808	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 041	988 788	
Kokku omakapital	5 370 237	5 098 196	
Kokku kohustused ja omakapital	8 356 041	8 710 141	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 009 960	1 346 770	8
Muud äritulud	720	57 725	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-107 732	-165 443	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 613	-65 870	
Tööjõukulud	-20 378	-20 616	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-509 250	-103 293	6
Muud ärikulud	-10 294	-8 414	
Ärikasum (-kahjum)	350 413	1 040 859	
Finantstulud ja -kulud	-78 372	-52 071	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	272 041	988 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 041	988 788	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	350 413	1 040 859	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	509 250	103 293	6
Kokku korrigeerimised	509 250	103 293	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 574	83 718	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-134 227	62 837	
Makstud intressid	-175 450	-30 774	
Kokku rahavood äritegevusest	525 412	1 259 933	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 157 760	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-33 750	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-699 267	-2 808 579	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	708 329	3 914 610	
Antud laenud	0	-4 650 000	10
Antud laenude tagasimaksed	0	900 000	10
Laekunud intressid	2 772	38 515	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 834	-3 796 964	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	450 000	3 714 460	
Saadud laenude tagasimaksed	-300 000	-914 460	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-641 915	-282 158	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-491 915	2 517 842	
Kokku rahavood	45 331	-19 189	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	328	19 517	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	45 331	-19 189	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 659	328	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	156 000	4 000	3 949 408	4 109 408
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	988 788	988 788
Muutused reservides	0	11 600	-11 600	0
31.12.2008	156 000	15 600	4 926 596	5 098 196
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	272 041	272 041
31.12.2009	156 000	15 600	5 198 637	5 370 237

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Dorpat Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute all kajastatakse tütarettevõtjate osad kapitaliosaluse meetodil ning äriühingu poolt antud laenud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad on kõik äriühingud, mida kontrollib teine äriühing (emaettevõtja). Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- emaettevõtjal on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

Tütarettevõtjate kajastamine

Raamatupidamise seaduse kohaselt ei pea äriühing koostama konsolideeritud raamatupidamisaruanne kui konsolideeritav üksus ei ületa audiitoritegevuse seaduse prg 92 lõike 1 või 2 kriteeriume, mis sätestavad ülevaatuse kohustuse. Sellest johtuvalt on äriühingu investeeringuid tütarettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit ja põhivara amortisatsioonimäärade vahemik on järgmine:

Ehitised 3 – 20 %

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Dorpat Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;
- b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Tulud

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

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulust kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	31 882	7 879	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	567	307	3
Ettemaksed	311	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	32 760	8 186	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	11 259	0	16 559
Üksikisiku tulumaks	0	532	0	532
Sotsiaalmaks	0	844	0	852
Kohustuslik kogumispension	0	26	0	52
Töötuskindlustusmaksed	0	0	98	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	57	209	0
Ettemaksukonto jääk	567			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	567	12 718	307	17 995

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Heamark OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Heamark OÜ	61 355	94 307	155 662
Kokku:	61 355	94 307	155 662

Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Muud		
Soetamine	33 750	3 750 000	3 783 750	
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	27 605	0	27 605	
31.12.2008	61 355	3 750 000	3 811 355	
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	94 307	0	94 307	
31.12.2009	155 662	3 750 000	3 905 662	4,10

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	243 695	3 096 115	3 339 810
Akumuleeritud kulum	0	-437 139	-437 139
Jääkmaksumus	243 695	2 658 976	2 902 671
Ostud ja parendused	0	2 081 832	2 081 832
Amortisatsioonikulu	0	-103 293	-103 293
31.12.2008			
Soetusmaksumus	243 695	5 177 947	5 421 642
Akumuleeritud kulum	0	-540 432	-540 432
Jääkmaksumus	243 695	4 637 515	4 881 210
Amortisatsioonikulu	0	-509 250	-509 250
31.12.2009			
Soetusmaksumus	243 695	5 177 947	5 421 642
Akumuleeritud kulum	0	-1 049 682	-1 049 682
Jääkmaksumus	243 695	4 128 265	4 371 960

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 212	63 495	
Võlad töövõtjatele	1 124	1 124	
Maksuvõlad	12 718	17 995	3
Muud võlad	4 750	87 417	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 804	170 031	

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 009 960	1 346 770
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 009 960	1 346 770
Kokku müügitulu	1 009 960	1 346 770
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürileandmine ja käsitus	1 009 960	1 346 770
Kokku müügitulu	1 009 960	1 346 770

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	15 322	15 504
Sotsiaalmaksud	5 056	5 112
Kokku tööjõukulud	20 378	20 616
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	3 750 000	0	3 750 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	2 950 000	0	2 800 000

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	849 956	1 150 450

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	15 322	15 504

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO SILD	Juhatuse liige	13.06.2010
TAIVO TÄHT	Juhatuse liige	14.06.2010
MATI LAURSON	Juhatuse liige	14.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 926 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 041
Kokku	5 198 637
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 198 637
Kokku	5 198 637
Eelmiste perioodide jaotamata kasum jätta osahingu vaba omakapitali koosseisu	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1009960	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7 309 830
E-posti aadress	janno@eurokonsultatsiooni.ee