

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Linden Varahaldus

registrikood: 10713209

tänavatalu nimi, Narva mnt 4-219
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald: Harju

postisihtnumber: 10117

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6616226

faks:

e-posti aadress: linden@linden.ee

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 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Äriühing alustas tegevust 5. detsembril 2000. a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

2009. aastal oli OÜ Linden Varahaldus müügitulu 5171059 krooni.

Ettevõtte osales riigihanke konkurssidel. Konkureerimisel osutusime edukaks Eesti Kunstiakadeemia poolt väljakuulutatud riigihankel " Eesti Kunstiakadeemia, Tartu mnt.1 ja 3. hoolduskoristusteenus " viitenumber : 110192.

Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus/haldusteenust 26 objektile.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda riigihangetel, parandada teenuse kvaliteeti tõstes osutatavate teenuste taset.

Ü.Tiits`ul on kinnisvarahalduri III kutsetunnistus ja kavas on tööle võtta veel üks haldur. Ettevõtte vajab ka hooldaja kutsetunnistusega töötajat, et edukalt osaleda riigihanke konkurssidel.

Eelpooltoodu täitmiseks tuleb täiendavalt koolitada ettevõtte jaoks veel haldur ja hooldaja.

Raamatupidamises kasutatakse tarkvara HansaRaama ja palgaarvestusprogrammi Merit Palk, mida pidevalt uuendatakse.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teenidusmahu suurendamine teenuste laiendamise kaudu, kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad. Edasiseks ülesandeks on taotleda ettevõttele KHHL sertifikaat.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, mille eest teda ei tasustata. Juhatus liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Keskmine töötajate arv majandusaastal oli 43

Töötajate tasu üldsumma majandusaastal oli 2434458 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Linden Varahaldus 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega.
1. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.
3. OÜ Linden Varahaldus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	809 361	818 965	2
Nõuded ja ettemaksed	1 112 040	1 016 686	3
Kokku käibevara	1 921 401	1 835 651	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	176 773	146 601	5
Kokku põhivara	176 773	146 601	
Kokku varad	2 098 174	1 982 252	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	52 411	21 159	6
Võlad ja ettemaksed	638 612	577 848	7
Kokku lühiajalised kohustused	691 023	599 007	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused		52 411	6
Kokku pikaajalised kohustused		52 411	
Kokku kohustused	691 023	651 418	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 164 634	974 179	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	196 317	310 455	
Kokku omakapital	1 407 151	1 330 834	
Kokku kohustused ja omakapital	2 098 174	1 982 252	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	5 171 059	5 913 409	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-600 806	-667 348	10
Mitmesugused tegevuskulud	-920 026	-990 781	11
Tööjõukulud	-3 264 877	-3 867 733	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-87 624	-66 786	
Muud ärikulud	-68 421	23 515	13
Ärikasum (-kahjum)	229 305	344 276	
Finantstulud ja -kulud	-1 089	-1 922	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	228 216	342 354	
Tulumaks	-31 899	-31 899	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	196 317	310 455	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	229 305	344 276
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	87 624	66 786
Kokku korrigeerimised	87 624	66 786
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-95 354	-7 258
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	60 764	-47 933
Kokku rahavood äritegevusest	282 339	355 871
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-117 796	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-117 796	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-21 159	-20 332
Makstud intressid	-1 089	-1 922
Makstud dividendid	-120 000	-120 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-31 899	-31 899
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-174 147	-174 153
Kokku rahavood	-9 604	181 718
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	818 965	637 247
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 604	181 718
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	809 361	818 965

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	42 000	4 200	1 094 179	1 140 379
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			310 455	310 455
Makstud dividendid			-120 000	-120 000
31.12.2008	42 000	4 200	1 284 634	1 330 834
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			196 317	196 317
Makstud dividendid			-120 000	-120 000
31.12.2009	42 000	4 200	1 360 951	1 407 151

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linden Varahaldus 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivates Raamatupidamise Toimkonna juhendites, mille rakendamine muutus ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast. Juhendite muudatuste rakendamine ei põhjutanud olulisi muutusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostajate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostajate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostaja kohta eraldi, arvestades informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2008.aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 20000 kroonist ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- | | |
|--|-----|
| 1.Masinad ja seadmed (k.a. transpordivahendid) | 20% |
| 2.Muu materiaalne põhivara (k.a. bürooseadmed) | 30% |

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse põhivara arvelevõtmise kuust ning lõpetakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansilises jääkmaksumuses käibevarana eraldi bilansikirjel "Müügiootel põhivara".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Tulud

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.

Ettevõtte tulumaks

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 (kuni 31. detsember 2009 kehtis maksumäär 21/79, ning kuni 31.12.2008 maksumäär 22/79) 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	729	2 078
Arvelduskontod	808 632	816 887
Kokku raha	809 361	818 965

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	640 991	554 358	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 184	4 797	4
Muud nõuded	255 316	214 162	
Ettemaksed	39 430	40 169	
Korteriomanike arved	170 119	144 440	
Üürnike arved	0	58 760	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 112 040	1 016 686	

Ettemaksed teenuste eest perioodiseeritakse kuludesse ajal, mil nad tegelikult tekivad. Kulud kajastatakse kvartali viimasel kuul summaarselt kvartali kohta.

Ettemaksed teenuste eest on maksed kütuse, varakindlustuse, reklaami, perioodika, rendi ja raamatupidamise teenuste eest.

Bilansi kirjel "muud nõuded" kajastatakse korteriomanikele järgmise aasta jaanuarikuu arvetel esitatud eelmise aasta detsembrikuu kommunaaltulud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 167		3 532	
Käibemaks		29 419		67 336
Sotsiaalmaks	4 017		1 265	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 184	29 419	4 797	67 336

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	392 227	84 406	476 633	476 633
Akumuleeritud kulum	-207 233	-56 013	-263 246	-263 246
Jääkmaksumus	184 994	28 393	213 387	213 387
Amortisatsioonikulu	-55 272	-11 514	-66 786	-66 786
31.12.2008				
Jääkmaksumus	129 722	16 879	146 601	146 601
Ostud ja parendused	117 796		117 796	117 796
Amortisatsioonikulu	-78 828	-8 796	-87 624	-87 624
31.12.2009				
Jääkmaksumus	168 690	8 083	176 773	176 773

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli OÜ Linden Varahaldus raamatupidamises seisuga 31.12.2009.a. arvel soetusmaksumuses 156269 krooni.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustus	52 411	52 411		
Lühiajalised laenud kokku	52 411	52 411		
Laenukohustused kokku	52 411	52 411		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenukohustused	21 159	21 159		
Lühiajalised laenud kokku	21 159	21 159		
Pikaajalised laenud				
Laenukohustused	52 411		52 411	
Pikaajalised laenud kokku	52 411		52 411	
Laenukohustused kokku	73 570	21 159	52 411	

Linden Varahaldus OÜ-l kehtib Hansa Liising Eesti AS-ga sõlmitud liisinguleping 0163869L tähtajaga 30.05.2010. Kapitalirendi tingimustel renditud transpordivahendi soetusmaksumus on 150563 krooni ja bilansiline jääkmaksumus 70275 krooni.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	455 382	358 103	
Võlad töövõtjatele	79 044	83 096	
Maksuvõlad	29 419	67 336	4
Muud võlad	74 767	69 313	
Kokku võlad ja ettemaksed	638 612	577 848	

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	42 000	42 000

Osakapitalina on bilansis arvele võetud 42000 krooni, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 42000 krooni ja mida võib põhikirja muutmata suurendada 168000 kroonini. Kohustuslik reservkapital, mis põhikirja järgi peab olema 1/10 osakapitalist (4200 krooni) on moodustatud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 1360951 (31. detsember 2008: 1284634) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikule alates 1. jaanuarist 2010

kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1075151 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 285800 krooni. Seisuga 31. detsember 2008 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 1014861 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu summas 269773 krooni.

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 171 059	5 913 409
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 171 059	5 913 409
Kokku müügitulu	5 171 059	5 913 409
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Hoonete haldus ja korrashoid	5 171 059	5 913 409
Kokku müügitulu	5 171 059	5 913 409

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Energia	46 201	47 461
Kütus	46 201	47 461
Hooldus- ja koristusvahendid	126 364	134 424
WC-paber, paberrätikud, prügikotid	206 905	176 369
Remondimaterjalid, tööriistad, sidevahendid	186 063	289 489
Autokeemia, sõidukite remondimaterjalid, varuosad	35 273	19 605
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	600 806	667 348

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	75 141	75 150
Mitmesugused bürookulud	64 383	40 679
Koolituskulud	5 845	1 450
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	101 245	0
Puhastus, koristus ja hooldusteenused	138 356	175 605
Sideteenused	30 492	30 556
Raamatupidamisteenused	58 595	46 323
Juriidilised teenused	34 860	83 500
Vara kindlustusmaksed	22 632	22 441
Liikmemaksud ja reklaamikulud	16 121	14 877
Mitmesugused teenustööd ja -tasud	283 547	391 111
Remonditeenused	74 267	100 317
Muud	14 542	8 772
Kokku mitmesugused tegevuskulud	920 026	990 781

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	2 431 797	2 903 095
Sotsiaalmaksud	810 986	955 928
Töötuskindlustus	22 094	8 710
Kokku tööjõukulud	3 264 877	3 867 733

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 477	1 540
Muud	60 944	-25 055
Kokku muud ärikulud	68 421	-23 515

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Seotud osapooltega aruandeperioodil tehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Linden Varahaldus (registrikood: 10713209) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLARI TIITS	Juhatuse liige	02.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 164 634
Aruandeaasta kasum (kahjum)	196 317
Kokku	1 360 951
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Kokku	300 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	5171059	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülari Tiits	34812110247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616226
Mobiiltelefon	+372 5021961
E-posti aadress	linden@linden.ee