

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: VVÜ Areng Osaühing

registrikood: 11089374

tänavatalu nimi, Lai 11

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Rakvere linn

vald:

postisihthnumber: 44308

maakond: Lääne-Viru maakond

telefon: 50 43124

faks: 33 71755

e-posti aadress: koltsin@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ VVÜ Areng asutati 2005. aastal. Firma põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, hooldamine ja üürile andmine.

Käive

OÜ VVÜ Areng 2009.a. müügitulu moodustas 2 439 tuhat krooni. Ettevõtte ärikulud moodustasid 1 877 tuhat krooni. 2010.a. müügituluks planeeritakse 2 000 tuhat krooni.

Investeeringud

2009.a. investeeriti kinnisvara parendamisse kokku 351 tuhat krooni. 2010.a. planeeritakse investeerida peamiselt olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendamisse.

Töötajad

Ettevõttes töötas 2009.a. kaks põhikohaga töötaja ning kogu 2009.a. tööjõukulu kokku moodustus 392 tuhat krooni, sh maksukulu 99 tuhat krooni. Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. 2009.a. juhatuse liikme tasu oli 84 tuhat krooni. Juhatusel liikmele tasu tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ei ole ette nähtud.

OÜ VVÜ Areng peamised suhtarvud

	2009	2008
Varade rentaablus	0,004	-
Omakapitali rentaablus (ROE)	0,061	-
Maksevõime üldine tase	0,291	0,295
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	13,268	14,220

Suhtarvude arvutamise metoodika:

Varade rentaablus = puhaskasum/varad kokku.

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital.

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused.

Võõrkapitali ja omakapitali suhe = võõrkapital / omakapital.

allkirjastatud

digitaalselt

Juhatusel liige

Valter Koltšin

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust raamatupidamise aastaaruande eest ja kinnitan, et OÜ VVÜ Areng 2009.a. raamatupidamise aastaaruanne:

1. kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ VVÜ Areng finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
2. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga;
3. OÜ VVÜ Areng on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

allkirjastatud

digitaalselt

Juhatuse liige

Valter Koltšin

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10	10	
Nõuded ja ettemaksed	359 249	327 630	2
Kokku käibevara	359 259	327 640	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 424 074	10 411 926	4
Materiaalne põhivara	66 806	134 174	5
Kokku põhivara	10 490 880	10 546 100	
Kokku varad	10 850 139	10 873 740	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	556 427	276 420	7
Võlad ja ettemaksed	678 208	834 577	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 234 635	1 110 997	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 855 061	9 048 307	7
Kokku pikaajalised kohustused	8 855 061	9 048 307	
Kokku kohustused	10 089 696	10 159 304	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	
Kohustuslik reservkapital	5 000	5 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 436	751 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 007	-92 208	
Kokku omakapital	760 443	714 436	
Kokku kohustused ja omakapital	10 850 139	10 873 740	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 438 863	3 406 563	9
Muud äritulud	1 490	968	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-619 885	-1 335 390	10
Mitmesugused tegevuskulud	-454 043	-656 553	11
Tööjõukulud	-391 975	-272 349	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-406 100	-387 159	4, 5
Muud ärikulud	-5 215	-1 980	
Ärikasum (-kahjum)	563 135	754 100	
Finantstulud ja -kulud	-517 128	-766 561	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 007	-12 461	
Tulumaks	0	-79 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 007	-92 208	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	563 135	754 100	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	406 100	387 159	4, 5
Kokku korrigeerimised	406 100	387 159	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 619	-73 625	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-156 369	-44 067	8
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-79 747	
Kokku rahavood äritegevusest	781 247	943 820	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-350 880	-162 534	
Laekunud intressid	9	188	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-350 871	-162 346	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	519 720	150 735	
Saadud laenude tagasimaksed	-216 990	-410 373	
Makstud intressid	-732 914	-766 749	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	-192	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-430 376	-1 026 387	
Kokku rahavood	0	-244 913	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	244 923	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-244 913	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10	10	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	50 000	5 000	1 051 644	1 106 644
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-92 208	-92 208
Makstud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2008	50 000	5 000	659 436	714 436
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	46 007	46 007
31.12.2009	50 000	5 000	705 443	760 443

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ VVÜ Areng raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad RaamatupidamiseToimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ VVÜ Areng kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1

Aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvates summadest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Kasutatud on järgmisi amortisatsiooni määrasid :

Hooned 2 - 8 %

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana arvestatakse vara, mille kasutusiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus üle 10 000 krooni.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm aastas on määratud igale põhivara objektile lähtuvalt kasulikust tööeast.

Aruandeperoodil põhivarade ümberhindlust ei toimunud.

Materiaalse vara väheväärtuslikke objekte, mille maksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja kantakse 100 % - liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masiand ja seadmed	2-5
Muu inventar	2-5

Finantskohustused

Pikaajalistena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansipäeva. Materiaalselt fikseeritavad teadaolevad kohustused on esitatud bilansis.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

OÜ VVÜ Areng aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Tulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kulud

Kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Majanduskeskkonna ebakindlus.

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	352 320	321 265
Ettemaksed	6 929	6 365
Kokku Nõuded ja ettemaksed	359 249	327 630

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	70 419	29 193
Üksikisiku tulumaks	8 683	3 470
Sotsiaalmaks	23 265	7 755
Kohustuslik kogumispension	0	130
Töötuskindlustusmaksed	1 386	149
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	103 753	40 697

2009.a. on kajastatud maksuvõlgades võlad, mis on ettevõttele deklareeritud ja on kuupäeva seisuga ka Maksu- ja Tolliametis. Arvestatud, kuid deklareerimata maksuvõlad kajastatakse deklareerimata maksuvõlgade all. Seoses sellega on korrigeeritud 2008.a. maksuvõlgasid ja viidud võrreldavaks 2009 aastaga.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	337 584	10 360 289	10 697 873
Akumuleeritud kulum	0	-863 515	-863 515
Jääkmaksumus	337 584	9 496 774	9 834 358
Amortisatsioonikulu	0	-324 342	-324 342
Ümberklassifitseerimised	0	901 910	901 910
31.12.2008			
Soetusmaksumus	337 584	11 262 199	11 599 783
Akumuleeritud kulum	0	-1 187 857	-1 187 857
Jääkmaksumus	337 584	10 074 342	10 411 926
Ostud ja parendused	0	350 880	350 880
Amortisatsioonikulu	0	-338 732	-338 732
31.12.2009			
Soetusmaksumus	337 584	11 613 079	11 950 663
Akumuleeritud kulum	0	-1 526 589	-1 526 589
Jääkmaksumus	337 584	10 086 490	10 424 074

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 748 163	1 986 638
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	743 366	1 044 091

Lisa 5 Materiaalne põhivara (kroonides)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007						
Soetusmaksumus	110 169	110 169	76 846	808 020	808 020	995 035
Akumuleeritud kulum	-9 090	-9 090	-49 578	0	0	-58 668
Jääkmaksumus	101 079	101 079	27 268	808 020	808 020	936 367
Ostud ja parendused	55 085	55 085	13 559	93 890	93 890	162 534
Amortisatsioonikulu	-40 905	-40 905	-21 912	0	0	-62 817
Ümberklassifitseerimised	0	0	0	-901 910	-901 910	-901 910
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	-901 910	-901 910	-901 910
31.12.2008						
Soetusmaksumus	165 254	165 254	90 405	0	0	255 659
Akumuleeritud kulum	-49 995	-49 995	-71 490	0	0	-121 485
Jääkmaksumus	115 259	115 259	18 915	0	0	134 174
Amortisatsioonikulu	-54 540	-54 540	-12 828	0	0	-67 368
31.12.2009						
Soetusmaksumus	165 254	165 254	21 770	0	0	187 024
Akumuleeritud kulum	-104 535	-104 535	-15 683	0	0	-120 218
Jääkmaksumus	60 719	60 719	6 087	0	0	66 806

Lisa 6 Kasutusrent (kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	67 533	184 199
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	66 135	66 891
1-5 aasta jooksul	163 015	229 150

Ettevõtte kasutab kasutusrendi tingimustel transpordivahendit.

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	9 057 737	556 427	8 501 310	
Pikaajalised laenud kokku	9 057 737	556 427	8 501 310	
Muud laenukohustused				
Omanikulaen	353 751	0	353 751	
Muud laenukohustused kokku	353 751	0	353 751	
Laenukohustused kokku	9 411 488	556 427	8 855 061	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	9 274 727	226 420	9 048 307	
Pikaajalised laenud kokku	9 274 727	226 420	9 048 307	
Muud laenukohustused				
Omanikulaen	50 000	50 000	0	
Muud laenukohustused kokku	50 000	50 000	0	
Laenukohustused kokku	9 324 727	276 420	9 048 307	

* intressivaba omaniku laen on saadud summas 569 720 krooni ning diskonteeritud 5 aasta peale.

Diskontomäär on 10 %. Vahe 215 969 krooni on kajastatud kasumiaruandes finantstulude all (vt.lisa 13).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	125 441	175 604	
Võlad töövõtjatele	57 295	42 560	
Maksuvõlad	103 753	40 697	3
Muud võlad	0	184 465	
Dividendivõlad	300 000	300 000	
Deklareerimata maksuvõlad	91 719	91 251	
Kokku võlad ja ettemaksed	678 208	834 577	

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 438 863	3 406 563
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 438 863	3 406 563
Kokku müügitulu	2 438 863	3 406 563
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüriteenus	1 748 163	1 986 638
Kommunaalteenus	690 700	919 925
Tulud ostetud kauba müügist	0	500 000
Kokku müügitulu	2 438 863	3 406 563

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	500 000
Energia	551 370	726 923
Elektrienergia	311 073	373 420
Soojusenergia	240 297	353 503
Vesi ja kanalisatsioon	37 842	45 345
Muud	30 673	63 122
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	619 885	1 335 390

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	61 667	40 144
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 597	13 597
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	54 382	0
Ostetud teenused	153 517	261 331
Kindlustus	23 713	24 124
Transpordiga seotu kulud	142 167	310 857
Muud	5 000	6 500
Kokku mitmesugused tegevuskulud	454 043	656 553

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	293 020	204 498
Sotsiaalmaksud	98 955	67 851
Kokku tööjõukulud	391 975	272 349
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	9	188
Intressikulud	-732 914	-766 749
Muud finantstulud ja -kulud	215 777	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-517 128	-766 561

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	653 751	350 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	84 000	84 000

Aruande digitaalallkirjad

VVÜ Areng Osühing (registrikood: 11089374) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALTER KOLTŠIN	Juhatuse liige	17.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 007
Kokku	705 443
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	705 443
Kokku	705 443

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 007
Kokku	705 443
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	705 443
Kokku	705 443

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2438863	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valter Koltšin	34901085214	Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 3371755
Mobiiltelefon	+372 5043124
Mobiiltelefon	+372 5111540
E-posti aadress	koltsin@hotmail.com