

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Accuratus**registrikood: 11080568**

tänava/talu nimi, Uus-Sadama 23
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10120

maakond: Harju maakond

telefon: + 372 680 66 99

faks: + 372 680 66 90

e-posti aadress: aldera@aldera.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Muud võlad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Üldhalduskulud	13
Lisa 10 Muud ärikulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Accuratus asutati 26.10.2004 aastal. Põhitegevusteks on investeringud kinnisvarasse ja kinnisvaraarendus. 2009.aastal ei teinud firma tööd oma põhitegevuse alal.

Personal

Töötajaid 2009 aastal ei olnud. Soodustusi juhtkond saanud ei ole. Ettevõtte juhatuse liikmele töötasu majandusaastal ei makstud.

Tulud, kulud ja kasum/kahjum

2009. aastal moodustas OÜ Accuratus müügitulu puudus. Kahjum oli suuremas osas akumuleeritud kinnisvarainvesteeringute ümberhinamisest.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
CR	0,001	0,004
Puhaskasum / -kahjum (tuh kr)	-1 638	-5 768
ROA	-19%	-58%
ROE	-54%	-123%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

CR = käibevara kokku/lühiajalised kohustused kokku

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Lõpetada alustatud detailplaneeringu ja leida võimalus edasipidiseks arenemiseks.

Sama 2010. a. põhieesmärgiks on jätkuv müügi ja kasumi suurendamine teenuste täiustamise, kulude optimeerimise ja uutel turgudel tegevuse laiendamise teel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Accuratus 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.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 01.01.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 29.06.2010 vahemikul.

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. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on **OÜ Accuratus** jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinn, 29. juuni 2010.a

Juhatus liige

Raivo Remmelgas

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	3 106	495	8 010	2
Nõuded ja ettemaksed	627	18 737	11 537	3
Kokku käibevara	3 733	19 232	19 547	
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	8 571 108	9 889 740	15 300 000	4
Kokku põhivara	8 571 108	9 889 740	15 300 000	
Kokku varad	8 574 841	9 908 972	15 319 547	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	4 529 249	4 525 316	4 400 000	5
Võlad ja ettemaksed	984 918	684 746	453 090	6
Kokku lühiajalised kohustused	5 514 167	5 210 062	4 853 090	
Kokku kohustused	5 514 167	5 210 062	4 853 090	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	60 000	7
Kohustuslik reservkapital	6 000	6 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 632 910	10 400 457	-294 014	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 638 236	-5 767 547	10 700 471	
Kokku omakapital	3 060 674	4 698 910	10 466 457	
Kokku kohustused ja omakapital	8 574 841	9 908 972	15 319 547	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	0	46 000	
Brutokasum (-kahjum)	0	46 000	
Üldhalduskulud	-2 832	-86 528	8
Muud ärikulud	-1 318 632	-5 410 260	9
Ärikasum (-kahjum)	-1 321 464	-5 450 788	
Finantstulud ja -kulud	-316 772	-316 759	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 638 236	-5 767 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 638 236	-5 767 547	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 321 464	-5 450 788	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 318 632	5 410 260	4
Kokku korrigeerimised	1 318 632	5 410 260	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18 110	-7 200	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-16 600	40 200	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 322	-7 528	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	13	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	13	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 933	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 933	0	
Kokku rahavood	2 611	-7 515	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	495	8 010	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 611	-7 515	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 106	495	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	60 000	0	10 406 457	10 466 457
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-5 767 547	-5 767 547
Muud muutused omakapitalis		6 000	-6 000	0
31.12.2008	60 000	6 000	4 632 910	4 698 910
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 638 236	-1 638 236
31.12.2009	60 000	6 000	2 994 674	3 060 674

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Accuratus OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud 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 laekavas 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal / tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel

“Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest” kirjetel “Muud ärikulud”/“Muud äritulud”. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	3 106	495
Kokku raha	3 106	495

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	405	18 737
Ettemaksukonto jääk	222	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	627	18 737

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	15 300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 410 260
31.12.2008	9 889 740
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 318 632
31.12.2009	8 571 108

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Emaettevõtetele	4 525 316	4 525 316		
Lühiajalised laenud kokku	4 525 316	4 525 316		
Muud laenukohustused				
Muud laenukohustused	3 933	3 933		
Muud laenukohustused kokku	3 933	3 933		
Laenukohustused kokku	4 529 249	4 529 249		
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Emaettevõtetele	4 525 316	4 525 316		
Lühiajalised laenud kokku	4 525 316	4 525 316		
Laenukohustused kokku	4 525 316	4 525 316		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2009	8 571 108	8 571 108
31.12.2008	9 889 740	9 889 740

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	23 600	40 200
Kokku võlad tarnijatele	23 600	40 200

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	961 318	961 318		
Kokku muud võlad	961 318	961 318		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	644 546	644 546		
Kokku muud võlad	644 546	644 546		

Intressivõlad emaettevõtetele.

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	60 000	60 000
Osade arv (tk)	4	5
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osaühing Levirat reg. nr 11020595 Hälli põik 14, Tallinn, Eesti - 10000 EEK OÜ ALDERA INVEST reg. nr 10728205 Uus-Sadama 23, Tallinn, Eesti - 33700 EEK osaühing Sitwell Group nr 11299019 Uus-Sadama 23, Tallinn, Eesti - 8800 EEK osaühing Apollona 10066715 Tartu mnt 71, Tallinn, Eesti - 7500 EEK		

Accuratus OÜ vaba omakapital seisuga 31. detsember 2009. moodustas 2 994 674 krooni.

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 365 792 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 summas krooni netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 628 882 krooni.

Lisa 9 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Muud	67	528
Detailplaneeringu teostamine	0	78 000
Kinnisvara eksperthinnang	0	8 000
Juuridilised	2 250	0
Maamaks	515	0
Kokku üldhalduskulud	2 832	86 528

Lisa 10 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 318 632	5 410 260	4
Kokku muud ärikulud	1 318 632	5 410 260	

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	316 772	316 759
Kokku finantstulud ja -kulud	316 772	316 759

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Aldera Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	5 486 634	0	5 169 862

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Accuratus (registrikood: 11080568) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO REMMELGAS	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 632 910
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 638 236
Kokku	2 994 674
Jaotamine	
Kokku	2 994 674

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Apollona	10066715	Tartu mnt 71	7500 EEK
osaühing Sitwell Group	11299019	Uus-Sadama 23, Tallinn, Harju maakond, Eesti	8800 EEK
OÜ ALDERA INVEST	10728205	Uus-Sadama 23, Tallinn, Harju maakond, Eesti	33700 EEK
Osaühing Levirat	11020595	Hälli põik 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5029997
E-posti aadress	aldera@aldera.ee