

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2009
aruandeaasta lõpp: 30.06.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Emajõe Halduse osaühing

registrikood: 10006392

**tänava/talu nimi, Emajõe 1a
maja ja korteri number:**

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51008

maakond: Tartu maakond

Sisukord

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Bioloogilised varad	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Emajõe Halduse OÜ-le kuulub 2452 m² suurune kinnistu aadressil Tartu Emajõe 1a. Kinnistul asub 19. sajandi lõpul ehitatud ja aastatel 1996-2004 järk-järgult renoveeritud ja ärihooneks ümber kohandatud kahekorruseline hoone üldpinnaga 1914 m² (endine Emajõe saun, nüüd Emajõe Büroohotell) ning kõrvalhoone üldpinnaga 219 m². Mõlemad hooned on välja üüritud pikaajaliste lepingute alusel ning kasutusel büroodena, kauplustena ja laoruumidena.

Osaühingule kuulub ka üks ratsahobune ja kaks varssa. Hobuseid peetakse eesmärgil suurendada nende väärtust treenimise ja võistlustel osalemisega ning saada tulu noorhobuste ja varssade müügist. Tulevikus on kavas avada tall ja hakata osutama ratsaspordiga seotud teenuseid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib, et seoses raamatupidamise seaduse § 23 kehtivuse kaotamisega alates 01.07.2009 puudub kohustus lisada aruandele tegevjuhtkonna deklaratsioon, kuid sellest hoolimata kinnitame traditsiooniliselt, et aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti heast raamatupidamistavast ja Emajõe Halduse OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	204 593	2 602
Finantsinvesteeringud	3 762 335	3 762 335
Nõuded ja ettemaksed	175 658	131 547
Kokku käibevara	4 142 586	3 896 484
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	19 560 000	19 560 000
Materiaalne põhivara	10 403	37 438
Bioloogilised varad	373 264	573 264
Kokku põhivara	19 943 667	20 170 702
Kokku varad	24 086 253	24 067 186
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 021 774	1 378 426
Võlad ja ettemaksed	254 250	287 610
Kokku lühiajalised kohustused	1 276 024	1 666 036
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 896 644	4 471 839
Kokku pikaajalised kohustused	3 896 644	4 471 839
Kokku kohustused	5 172 668	6 137 875
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	490 000	490 000
Kohustuslik reservkapital	49 000	49 000
Muud reservid	504 368	504 368
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 885 942	16 251 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984 275	634 902
Kokku omakapital	18 913 585	17 929 311
Kokku kohustused ja omakapital	24 086 253	24 067 186

Kasumiaruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Müügitulu	2 372 318	2 930 166
Muud äritulud	2 195	11 528
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	0	37 120
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-674 223	-896 504
Mitmesugused tegevuskulud	-306 421	-611 995
Tööjõukulud	-234 716	-343 402
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 036	-16 728
Muud ärikulud	0	-101 911
Ärikasum (-kahjum)	1 132 117	1 008 274
Finantstulud ja -kulud	-147 842	-373 372
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	984 275	634 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984 275	634 902

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	2 780 758	3 618 986
Muud äritegevuse tulude laekumised	1 327	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-1 000 259	-1 746 109
Väljamaksed töötajatele	-131 931	-140 975
Muud rahavood äritegevusest	-566 608	-159 795
Kokku rahavood äritegevusest	1 083 287	1 572 107
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	200 000	60 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 753 348
Antud laenude tagasimaksed	0	14 000
Laekunud intressid	1 194	230
Kokku rahavood investeerimistegevusest	201 194	-1 679 118
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	1 322 393
Saadud laenude tagasimaksed	-1 033 461	-946 737
Makstud intressid	-149 029	-365 552
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 082 490	10 104
Kokku rahavood	201 991	-96 907
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 602	99 509
Raha ja raha ekvivalentide muutus	201 991	-96 907
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	204 593	2 602

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
01.07.2008	490 000	49 000	504 368	16 251 041	17 294 409
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				634 902	634 902
30.06.2009	490 000	49 000	504 368	16 885 943	17 929 311
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				984 275	984 275
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
30.06.2010	490 000	49 000	504 368	17 870 217	18 913 585

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteering on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed on kajastatud nimiväärtuses.

Bioloogilised varad

Bioloogilised varad on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Ostetud ratsahobused on arvel soetushinnas, varsad ja noorhobused on hinnatud turuväärtuse alusel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000 kr

Kasulik eluiga määratakse igale põhivaraobjektile individuaalselt.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
30.06.2008	3 762 335	3 762 335
30.06.2009	3 762 335	3 762 335
30.06.2010	3 762 335	3 762 335

Osaühingule kuulub 45% AS Dimela aktsiatest. Kavandamisel on muudatused aktsionäride struktuuris, mille tulemusena osalus kas müüakse või klassifitseeritakse ümber pikaajaliseks finantsinvesteeringuks.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Nõuded ostjate vastu	150 658	105 894
Muud nõuded	25 000	25 000
Ettemaksed	0	653
Kokku Nõuded ja ettemaksed	175 658	131 547

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
30.06.2008		18 173 855
Ostud ja parendused		1 485 888
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-99 743
30.06.2009		19 560 000
30.06.2010		19 560 000
	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 372 318	2 930 166
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	674 223	896 504

Osaühingu põhiline majandustegevus seisneb Tartua Emajõe 1a asuva büroohoone (Emajõe Büroohotell) väljaüürimises.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
30.06.2008			
Soetusmaksumus	154 339	121 575	275 914
Akumuleeritud kulum	-138 894	-82 854	-221 748
Jääkmaksumus	15 445	38 721	54 166
Amortisatsioonikulu	0	-16 728	-16 728
30.06.2009			
Soetusmaksumus	154 339	121 575	275 914
Akumuleeritud kulum	-138 894	-99 582	-238 476
Jääkmaksumus	15 445	21 993	37 438
Amortisatsioonikulu	-15 445	-11 591	-27 036
Muud muutused	0	1	1
30.06.2010			
Soetusmaksumus	154 339	38 728	193 067
Akumuleeritud kulum	-154 339	-28 325	-182 664
Jääkmaksumus	0	10 403	10 403

Lisa 6 Bioloogilised varad

(kroonides)

Põhivara			Kokku
	Loomsed varad		
30.06.2008	586 991		586 991
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	37 120		37 120
Müügid	-50 847		-50 847
30.06.2009	573 264		573 264
Müügid	-200 000		-200 000
30.06.2010	373 264		373 264

Müüdnud bioloogilised varad põhivara müügihinna

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009

Loomsed varad	200 000	50 847
Kokku	200 000	50 847

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	30.06.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	790 097	790 097		
Muu laen	231 677	231 677		
Lühiajalised laenud kokku	1 021 774	1 021 774		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	3 896 644		3 896 644	
Pikaajalised laenud kokku	3 896 644		3 896 644	
Laenukohustused kokku	4 918 418	1 021 774	3 896 644	

	30.06.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	1 248 363	1 248 363		
Muu laen	130 063	130 063		
Lühiajalised laenud kokku	1 378 426	1 378 426		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	4 471 839		4 471 839	
Pikaajalised laenud kokku	4 471 839		4 471 839	
Laenukohustused kokku	5 850 265	1 378 426	4 471 839	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus				
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muud varad	Kokku
30.06.2010	15 445	10 403	19 560 000	19 585 848
30.06.2009	0	21 993	19 560 000	19 581 993

Osaühing on saanud pikaajalist investeerimislaenu kahe laenulepingu alusel. Viimane laenu tagasimakse tähtaeg on graafiku kohaselt 26.08.2013. Intressimäär on 6 kuu Euribor + 1,5%. Aruande koostamise ajal käivad pangaga läbirääkimised laenulepingute ühendamiseks ja maksegraafiku pikendamiseks kuni 2015. aastani. Muu laen on juhatuse liikme antud laenu jooksuvateks sularahaarveldusteks.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	30.06.2010	30.06.2009
Võlad tarnijatele	176 266	183 886
Võlad töövõtjatele	9 900	18 879
Maksuvõlad	38 084	54 845
Muud võlad	30 000	3 000
Kokku võlad ja ettemaksed	254 250	260 610

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Palgakulu	173 035	242 367
Sotsiaalmaksud	61 681	101 035
Kokku tööjõukulud	234 716	343 402
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	01.07.2009 - 30.06.2010	01.07.2008 - 30.06.2009
Intressitulud	1 186	230
Intressikulud	-149 028	-373 602
Intressikulu laenudelt	-149 028	-373 602
Kokku finantstulud ja -kulud	-147 842	-373 372

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2010		30.06.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	8 042	101 910	7 671	2 210
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	131 677	0	130 063

	01.07.2009 - 30.06.2010		01.07.2008 - 30.06.2009	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Sidusettevõtjad	1 286 196	4 148	1 665 377	33 828

Aruandeaastal on tehtud tehinguid AS-ga Dimela, kes on büroohotelli suurim üürnik, kuid sellest hoolimata maksab üüri samades määrades, mis kehtivad ka teistele üürnikele.

Juhatuse liikmetele ei maksta tasu ega anta soodustusi. Juhatuse liikmelt on saadud lühiajalist laenu.

Aruande digitaalallkirjad

Emajõe Halduse osühing (registrikood: 10006392) 01.07.2009 - 30.06.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KULLMAN	Juhatuse liige (juhataja)	15.11.2010
OLIVER KULLMAN	Juhatuse liige	15.11.2010
MARGUS GRAF	Juhatuse liige	21.11.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	30.06.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 885 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)	984 275
Kokku	17 870 217
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 870 217
Kokku	17 870 217
Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2372318	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eesti Maksuteadlaste Selts	80109248	Ilmatsalu 36-3, Tartu linn, Tartu maakond, 50408, Eesti	60000 EEK
Oliver Kullman	37909040389	Alevi 28, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	150000 EEK
Mari Novožilova	44606240339	Elva linn, Tartu maakond, Eesti	74000 EEK
Kadri Kullman	46002020301	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	206000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7 390 600
Faks	+372 7 390 601
E-posti aadress	kadri.kullman@dimela.ee