

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Objektihaldur Osäühing

registrikood: 11592417

tänavatälu nimi, Kivinugise tee 1
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tänassilma küla

vald: Saku vald

postisihtnumber: 76406

maakond: Harju maakond

telefon: +3725048895

faks:

e-posti aadress: objektihaldur@gmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Ettemaksed	10
Lisa 6 Varud	10
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Objektihaldur Osaühing registreeriti Äriregistris 2009.a. veebruaris, reaalse majandustegevusega alustati 2009.a. märtsist. Põhiliseks tegevusalaks on hoone-halduse abitegevus (kesklinna büroohoone, Õismäe kaubanduskeskuse ja Põhja-Tallinna linnaosas asuva Telliskivi Loomelinnaku objektide igapäevane haldamine) ja alates augustist 2009.a. alustati rõivaste (teksad ja lasteriided) jaemüügiga. Hoonehalduse abitegevuse müügitulu 2010. aastal oli 540000 krooni ja rõivaste jaemüügi müügitulu oli 76509 krooni. Rõivaste jaemüügi tulemuseks oli tingituna üldisest tarbimise langusest ja sellega seoses prognoositust väiksemast müügitulust kahjum ja 2010. aasta esimeses kvartalis kauplus kui jaemüügikoht likvideeriti.

2010. aastal töötas Osaühing Objektihalduris keskmiselt 1 töötaja, töötasu summa 2010. aastal oli 155214 krooni. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2011.a. jätkatakse kinnisvaraobjektide haldamisega ja samuti korraldatakse erinevates maakonnakeskustest müügipäevi, et vähendada rõivaste laojääki ja teenida müügitulu.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2010	2009
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	-23,2	28,5
2. Vara puhasrentaablus - ROA (%)	-12,1	9,9
3. Käibe ärirentaablus (%)	-1,7	3,5
4. Käibe puhasrentaablus (%)	-1,7	3,4
5. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (%)	2,1	1,5
6. Müügitulu juurdekasvutempo (%)	32,4	0

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika :

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / vara x 100

Käibe ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu x 100

Käibe puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Müügitulu juurdekasvutempo (%) = (aruandeaasta müügitulu / aruandeaastale eelnenud aasta müügitulu – 1) x 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	522	20 818	1;2
Nõuded ja ettemaksed	29 814	19 951	3;4;5
Varud	56 959	118 906	6
Kokku käibevara	87 295	159 675	
Kokku varad	87 295	159 675	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	41 888	103 747	4;5;8
Kokku lühiajalised kohustused	41 888	103 747	
Kokku kohustused	41 888	103 747	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 928		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 521	15 928	
Kokku omakapital	45 407	55 928	
Kokku kohustused ja omakapital	87 295	159 675	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	19.02.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Müügitulu	616 509	465 553	1;10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-90 539	-103 499	
Mitmesugused tegevuskulud	-327 713	-308 888	
Tööjõukulud	-208 548	-36 121	12
Muud ärikulud	-144	-669	
Ärikasum (-kahjum)	-10 435	16 376	
Finantstulud ja -kulud	-86	-448	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 521	15 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 521	15 928	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	19.02.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-10 435	16 376	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 164	-19 951	1;3;4;5
Varude muutus	62 411	-118 906	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-64 022	103 747	1;5;8
Kokku rahavood äritegevusest	-20 210	-18 734	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		40 000	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		40 000	
Kokku rahavood	-20 210	21 266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	20 818		
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 210	21 266	
Valuutakursside muutuste mõju	-86	-448	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	522	20 818	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
19.02.2009	40 000			40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			15 928	15 928
31.12.2009	40 000		15 928	55 928
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-10 521	-10 521
Muutused reservides		4 000	-4 000	
31.12.2010	40 000	4 000	1 407	45 407

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Objektihaldur Osaühing raamatupidamise aastaaruanne 2009. aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Objektihaldur Osaühing kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha kajastatakse bilansis raha ja pangakontode kirjel ning rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt.

Seejuures on nõudeid iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades infot kliendi maksevõime kohta. Aruandeperioodil ebatõenäolisi ja lootusetuid nõudeid ei esinenud.

Varud

Ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses (madalam realiseerimismaksumusest) ning nende kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Inventuur viiakse läbi iga kuu lõpus

Kasutusrent

Kasutusrendina on kajastatud rendilepingut, mida saab lõpetada lisanduvaid väljamakseid tegemata ning mille puhul renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi maksed on kantud tekkepõhiselt kuludesse.

Tulu

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontrolli kauba või toote üle
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul aruandeperioodi kasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud tulude ja kuludega.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas		14 940
Arvelduskontod	522	5 878
Kokku raha	522	20 818

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	28 849	15 781
Kokku nõuded ostjate vastu	28 849	15 781

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				5
Käibemaks		4 132		6 204
Üksikisiku tulumaks		3 389		1 959
Sotsiaalmaks		4 094		1 783
Töötuskindlustusmaksed		521		227
Intress		5		
Ettemaksukonto jääk	1		71	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	12 141	71	10 178

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	4 099	4 099		
Muud makstud ettemaksed	71	71		
Kokku ettemaksed	4 170	4 170		

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	56 449	118 861
Ettemaksed varude eest	510	45
Kokku varud	56 959	118 906

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
--------------------------------------	--	--

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	19.02.2009 - 31.12.2009
Kasutusrendikulu	21 753	42 365

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	22 906	42 365
1-5 aasta jooksul	50 273	94 932

Osaühing Objektihaldur rendib kasutusrendi tingimuste kohaselt sõiduauto Hundai Trajet (vara väljalaskeaasta 2006), leping on sõlmitud 48 kuuks fikseeritud intressiga 5,7%.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	10 955	18 426
Võlad töövõtjatele	13 576	6 453
Maksuvõlad	12 141	10 178
Muud võlad	4 616	68 690
Saadud ettemaksed	600	
Kokku võlad ja ettemaksed	41 888	103 747

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	19.02.2009 - 31.12.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	616 509	465 553
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	616 509	465 553
Kokku müügitulu	616 509	465 553
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	19.02.2009 - 31.12.2009
Hoonehalduse abitegevused	540 000	405 000
Rõivaste jaemüük	76 509	60 553
Kokku müügitulu	616 509	465 553

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris firma Objektihaldur Osaühing alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes. Võrdlusandmeid konverteeritakse ametliku kursiga 15,6466 EEK/EUR

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	19.02.2009 - 31.12.2009
Palgakulu	155 214	26 874
Sotsiaalmaksud	53 334	9 247
Kokku tööjõukulud	208 548	36 121
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	19.02.2009 - 31.12.2009
Arvestatud tasu	124 863	0
puuduvad		

Osaühing Objektihaldur omanik Tarvo Kubja üürib firmale Osaühing Objektihaldur isiklikku elamispiinda (osaliselt)tasu eest. Firma Osaühing Objektihaldur on tasunud Tarvo Kubjale 2010 aastal 75948 krooni, millest on kinni peetud tulumaks 21%

Aruande digitaalallkirjad

Objektihaldur Osaühing (registrikood: 11592417) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO KUBJA	Juhatuse liige	26.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 521
Kokku	1 407
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 407
Kokku	1 407

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 521
Kokku	1 407
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 407
Kokku	1 407

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	540000	87.59%	Jah
Rõivaste jaemüük	47711	76509	12.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarvo Kubja	37307190336	Kivinugise tee 1, Tänassilma küla, Saku vald, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5048895
E-posti aadress	objektihaldur@gmail.com