

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Seitse Teed

registrikood: 10666970

tänavatalu nimi, Västriku 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthnumber: 50403

maakond: Tartu maakond

telefon: 55662168

faks:

e-posti aadress: astrid@plantex.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ SEITSE TEED on eraomandusel baseeruv osaühing, mille põhitegevusalaks on kinnisvara müük ja arendus ning vahendus.

OÜ SEITSE TEED põhitegevuseks oli 2010 aastal kinnisvara müük ja rentimine.

2010.a. käive oli 4 634 389 krooni, 2009 aasta netokäive oli 2 033 050 krooni, käive on suurenenud 56 %

Aastal 2010 töötas osaühingus SEITSE TEED 1 töötaja - tegevjuht.

Kokku maksti aastal 2010 töötasu koos sotsiaalmaksuga 54 784 krooni. OÜ juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ SEITSE TEED tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust 2010. aasta (periood 01.01.2010-31.12.2010) raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ SEITSE TEED finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (20.04.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ SEITSE TEED on jätkuvalt tegutsev

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	29 392	1 452 723	
Nõuded ja ettemaksed	6 984 439	1 219 006	2
Kokku käibevara	7 013 831	2 671 729	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	28 000	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	6 776 159	8 223 853	5
Kokku põhivara	6 804 159	8 223 853	
Kokku varad	13 817 990	10 895 582	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 851 450	906 450	6
Võlad ja ettemaksed	933 550	48 050	7
Kokku lühiajalised kohustused	3 785 000	954 500	
Kokku kohustused	3 785 000	954 500	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 897 082	9 542 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 908	354 528	
Kokku omakapital	10 032 990	9 941 082	
Kokku kohustused ja omakapital	13 817 990	10 895 582	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	4 634 389	2 033 050	
Muud äritulud	1 246	21 349	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 775 426	-1 630 614	11
Mitmesugused tegevuskulud	-18 146	-54 449	12
Tööjõukulud	-54 784	-54 048	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	303 818	34 474	5
Ärikasum (-kahjum)	91 097	349 762	
Finantstulud ja -kulud	811	4 766	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	91 908	354 528	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 908	354 528	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	91 097	349 762
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-303 818	-34 474
Kokku korrigeerimised	-303 818	-34 474
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	16 955	636 327
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 234 292	-882 866
Laekunud intressid	811	4 766
Kokku rahavood äritegevusest	1 039 337	73 515
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 041 279	-323 155
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 444 000	1 990 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-28 000	0
Antud laenud	-6 201 060	0
Antud laenude tagasimaksed	423 671	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 402 668	1 666 845
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 140 000	1 418 677
Saadud laenude tagasimaksed	-1 200 000	-1 919 077
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 940 000	-500 400
Kokku rahavood	-1 423 331	1 239 960
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 452 723	212 763
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 423 331	1 239 960
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 392	1 452 723

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	9 542 554	9 586 554
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			354 528	354 528
31.12.2009	40 000	4 000	9 897 082	9 941 082
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			91 908	91 908
31.12.2010	40 000	4 000	9 988 990	10 032 990

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SEITSE TEED raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse lineaarselt. Kuna tegemist on hoonetega siis kinnisvarainvesteeringu kulumi normiks on 5 % aastas. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 15 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Transpordivahendid 20%

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 15000

Finantskohustused

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

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara 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 –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab

kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on 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

Tulud

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 21/79. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	1 200	3
Ostjatelt laekumata arved	0	1 200	3
Muud nõuded	6 984 439	1 217 805	6
Laenunõuded	6 984 439	1 217 805	6
Kokku Nõuded ja ettemaksed	6 984 439	1 219 005	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	0	1 200
Kokku nõuded ostjate vastu	0	1 200

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusmäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
MELONI MAJAD OÜ	EESTI	kinnisvaraarendus	0	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	31.12.2010
MELONI MAJAD OÜ	28 000	28 000
Kokku:	28 000	28 000

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MELONI MAJAD OÜ	66	01.07.2010	28 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	10 185 261	10 185 261
Akumuleeritud kulum	-820 688	-820 688
Jääkmaksumus	9 364 573	9 364 573
Ostud ja parendused	323 155	323 155
Müügid	-1 534 627	-1 534 627
Amortisatsioonikulu	70 752	70 752
31.12.2009		
Soetusmaksumus	8 973 789	8 973 789
Akumuleeritud kulum	-749 936	-749 936
Jääkmaksumus	8 223 853	8 223 853
Ostud ja parendused	2 692 488	2 692 488
Müügid	-4 444 000	-4 444 000
Amortisatsioonikulu	303 818	303 818
31.12.2010		
Soetusmaksumus	7 346 975	7 346 975
Akumuleeritud kulum	-570 816	-570 816
Jääkmaksumus	6 776 159	6 776 159

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 920	44 530
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 189	-17 178

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
INVESTEERIMISLAEN	2 851 450	2 851 450			3	EEK	2011
Lühiajalised laenud kokku	2 851 450	2 851 450					
Laenukohustused kokku	2 851 450	2 851 450					
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LAEN OMANIKULT	906 450	906 450					
Lühiajalised laenud kokku	906 450	906 450					
Laenukohustused kokku	906 450	906 450					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	915 941	32 619
Võlad töövõtjatele	14 383	12 695
Kokku võlad ja ettemaksed	930 324	45 314

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Eesti tarnijad	915 941	32 619
Kokku võlad tarnijatele	915 941	32 619

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Väljamaksmata töötasu	8 383	6 695
Puhkusekohustus	6 000	6 000
Kokku võlad töövõtjatele	14 383	12 695

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 634 389	2 033 050
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 634 389	2 033 050
Kokku müügitulu	4 634 389	2 033 050
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara müük	4 514 469	1 988 520
Kinnisvara üürimine	119 920	44 530
Kokku müügitulu	4 634 389	2 033 050

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
müüdnud kinnisvara	4 763 189	1 534 627
kinnisvara hooldus vahendus	12 237	95 987
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 775 426	1 630 614

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud	18 146	54 449
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 146	54 449

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	40 760	40 465
Sotsiaalmaksud	14 024	13 583
Kokku tööjõukulud	54 784	54 048
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	811	4 766
Kokku finantstulud ja -kulud	811	4 766

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	5 829 860	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 000	740 000	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 411 450	0	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	1 359 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		900 000	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	26 400	24 200

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Seitse Teed (registrikood: 10666970) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO TÄHT	Juhatuse liige	21.06.2011
SVEN JALAKAS	Juhatuse liige	28.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 897 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 908
Kokku	9 988 990

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 897 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 908
Kokku	9 988 990

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4634389	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sven Jalakas	36808222763	Tamme pst 109, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK
Karin Täht	46905312751	Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55662168
E-posti aadress	astrid@plantex.ee