

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Viis Veeringut

registrikood: 10251996

tänavatalu nimi, Ülikooli 12
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthumber: 51003

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7 305 959

faks: +372 7 305 910

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Muud nõuded	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Viis Veeringut on kinnisvara arendamise ja haldamisega tegelev ettevõtte.

OÜ Viis Veeringut 2010.a. puhaskasum on 1 995 376.- krooni.

Ettevõttes ei olnud 2010.a. palgalisi töötajaid.

Ettevõtte juhatusele 2010.a. töötasu ei makstud.

Suhtarv	01.01.2010-31.12.2010	01.01.2009-31.12.2009
Käibekapital (tuh. kr)	7258,5	3712,6
Maksevõime kordaja (*)	1,35	1,21
Likviidsuskordaja (*)	1,35	1,21
Võlakordaja (*)	0,57	0,66
Käibe puhasrentaablus (%)	116,6	30,9
Omakapitali rentaablus ROE (%)	19,86	10,24

uhaskäibekapital=käibevara- lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja=(käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja= (käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Võlakordaja=kohustused/ koguvara

Käibe puhasrentaablus= puhaskasum/ müük

Omakapitali rentaablus (ROE)= kasum/ keskmine omakapital

Eelmisel aastal jätkus majanduslangus, mis kinnisvara sektoris tõi jätkuvalt kaasa üüritulude vähenemise, üüripindade vakantside suurenemise ja debitoorse võlgnevuse suurenemise.

Käesoleva aasta alguses on täheldada märke majanduse elavnemisest, ilmselt jõuab see positiivse trendina viiteajaga ka kinnisvara sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	96 907	11 925	2
Finantsinvesteeringud	12 607	5 906	3
Nõuded ja ettemaksed	19 722 122	20 990 415	4,5,6
Müügiootel põhivara	2 083 333	0	
Kokku käibevara	21 914 969	21 008 246	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3 789 367	5 339 863	7
Kokku põhivara	3 789 367	5 339 863	
Kokku varad	25 704 336	26 348 109	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 931 426	16 724 550	8
Võlad ja ettemaksed	725 039	571 064	9,10
Kokku lühiajalised kohustused	14 656 465	17 295 614	
Kokku kohustused	14 656 465	17 295 614	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	86 200	86 200	11
Ülekurss	5 499 800	5 499 800	
Kohustuslik reservkapital	48 080	48 080	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 418 415	2 536 546	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 995 376	881 869	
Kokku omakapital	11 047 871	9 052 495	
Kokku kohustused ja omakapital	25 704 336	26 348 109	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 711 349	2 850 084	12
Mitmesugused tegevuskulud	-521 216	-595 903	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 550 496	-1 550 496	
Muud ärikulud	-94 237	-24 510	
Ärikasum (-kahjum)	-454 600	679 175	
Finantstulud ja -kulud	2 449 976	202 694	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 995 376	881 869	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 995 376	881 869	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-454 600	679 175	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 550 496	1 550 496	
Muud korrigeerimised	-2 449 975	-202 694	
Kokku korrigeerimised	-899 479	1 347 802	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 453 209	-1 153 391	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	153 976	-396 166	
Kokku rahavood äritegevusest	253 106	477 420	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-30 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	2 655 000	505 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 625 000	505 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 713 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 506 124	-2 306 491	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 793 124	-2 306 491	
Kokku rahavood	84 982	-1 324 071	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 925	1 335 996	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	84 982	-1 324 071	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96 907	11 925	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	86 200	5 499 800	48 080	2 536 546	8 170 626
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				881 869	881 869
31.12.2009	86 200	5 499 800	48 080	3 418 415	9 052 495
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				1 995 376	1 995 376
31.12.2010	86 200	5 499 800	48 080	5 413 791	11 047 871

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Viis Veeringut 2010. 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.

OÜ Viis Veeringut arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. 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.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“. Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

· Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	5 038
Arvelduskontod	96 907	6 887
Kokku raha	96 907	11 925

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2008	6 069	6 069
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-163	-163
31.12.2009	5 906	5 906
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	6 701	6 701
31.12.2010	12 607	12 607

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 525 415	1 378 683	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	433 455	0	5
Muud nõuded	17 760 795	19 595 853	6
Laenunõuded	13 536 300	16 161 300	
Intressinõuded	4 224 495	3 434 553	
Ettemaksed	2 457	15 879	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	19 722 122	20 990 415	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	431 186	25 805
Ettemaksukonto jääk	2 269	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	433 455	25 805

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	13 536 300	13 536 300		
Intressinõuded	4 224 495	4 224 495		
Kokku muud nõuded	17 760 795	17 760 795		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	16 161 300	16 161 300		
Intressinõuded	3 434 553	3 434 553		
Kokku muud nõuded	19 595 853	19 595 853		

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	1 087 086	19 381 275	254 238	20 722 599
Akumuleeritud kulum		-13 578 002	-254 238	-13 832 240
Jääkmaksumus	1 087 086	5 803 273	0	6 890 359
Amortisatsioonikulu		-1 550 496		-1 550 496
31.12.2009				
Soetusmaksumus	1 087 086	19 381 275	254 238	20 722 599
Akumuleeritud kulum		-15 128 498	-254 238	-15 382 736
Jääkmaksumus	1 087 086	4 252 777	0	5 339 863
Amortisatsioonikulu		-1 550 496		-1 550 496
31.12.2010				
Soetusmaksumus	1 087 086	19 381 275	254 238	20 722 599
Akumuleeritud kulum		-16 678 994	-254 238	-16 933 232
Jääkmaksumus	1 087 086	2 702 281	0	3 789 367

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	3 711 000	3 711 000		
SEB pangalaen	10 220 426	10 220 426		
Lühiajalised laenud kokku	13 931 426	13 931 426		
Laenukohustused kokku	13 931 426	13 931 426		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	1 998 000	1 998 000		
SEB pangalaen	14 726 550	14 726 550		
Lühiajalised laenud kokku	16 724 550	16 724 550		
Laenukohustused kokku	16 724 550	16 724 550		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	104 850	73 538	
Maksuvõlad	0	25 805	
Muud võlad	620 189	471 721	10
Intressivõlad			
Kokku võlad ja ettemaksed	725 039	571 064	

Lisa 10 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	620 189	620 189		
Kokku muud võlad	620 189	620 189		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	471 721	471 721		
Kokku muud võlad	471 721	471 721		

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	86 200	86 200
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus Vastavalt OÜ Viis Veeringut põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 86 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 344 000 krooni. Ühingul on kaks osa 2010.a. aastal uusi osakuid ei emiteeritud. 2010.a. dividende ei makstud.		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 711 349	2 850 084
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 711 349	2 850 084
Kokku müügitulu	1 711 349	2 850 084
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ruumide üür	1 285 000	2 374 949
Hooldusteenus	426 349	475 135
Kokku müügitulu	1 711 349	2 850 084

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1.jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Ametlik üleminekukurss oli 15,6466 EEK/EUR. Sellest tulenevalt muutus alates 1.jaanuarist 2011 OÜ Viis Veeringut arvestusvaluuta euroks ning Ettevõtte konverteeris oma raamatupidamisarvestuse eurodesse. Alates 2011.aastast hakatakse finantsaruandeid koostama ja esitama eurodes.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	-531 118	-819 650
Intressikulud	789 978	944 469
Intressikulu laenudelt	789 978	944 469
Muud finantstulud ja -kulud	2 191 116	77 875
Kokku finantstulud ja -kulud	2 449 976	202 694

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	17 760 795	4 331 189	19 595 853	2 469 721

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Viis Veeringut (registrikood: 10251996) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	22.06.2011
URMAS PAST	Juhatuse liige	22.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Viis Veeringut osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Viis Veeringut raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatajate teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravastust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Viis Veeringut finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeauditiitori number 57

Auditiitoribüroo ELSS AS

(Nexia International esindaja)

Auditiorettevõtja tegevusloa number 59

Tartu

29.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Viis Veeringut (registrikood: 10251996) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPIIK	Vandeaudiitor	29.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 418 415
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 995 376
Kokku	5 413 791

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 418 415
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 995 376
Kokku	5 413 791

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1285000	75.09%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	426349	24.91%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Alexela Entertainment	10253624	Ülikooli 12, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	200 EEK
Juhan Kolk	35612242721	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	43000 EEK
Urmas Past	35503262711	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	43000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7 305 959
Faks	+372 7 305 910
E-posti aadress	diana@montecarlo.ee