

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: VVÜ Areng Osühing

registrikood: 11089374

tänavatalu nimi, Lai 11

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Rakvere linn

vald:

postisihtnumber: 44308

maakond: Lääne-Viru maakond

telefon: +372 5043124

faks:

e-posti aadress: koltsin@hotmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ VVÜ Areng asutati 2005. aastal. Firma põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine, hooldamine ja üürile andmine.

Käive

OÜ VVÜ Areng 2010.a. müügitulu moodustas 2 275 tuhat krooni. Ettevõtte ärikulud moodustasid 2 050 tuhat krooni. 2011.a. müügituluks planeeritakse 127,8 tuhat eurot.

Investeeringud

2010.a. investeeriti kinnisvara parendamisse kokku 885 tuhat krooni. 2011.a. planeeritakse investeerida peamiselt olemasolevate kinnisvarainvesteeringute parendamisse.

Töötajad

Ettevõttes töötas 2010.a. kaks põhikohaga töötaja ning kogu 2010.a. tööjõukulu kokku moodustus 371 tuhat krooni, sh maksukulu 94 tuhat krooni. Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. 2010.a. juhatuse liikme tasu oli 84 tuhat krooni. Juhatusel liikmele tasu tagasikutsumisel või ametist lahkumisel ei ole ette nähtud.

OÜ VVÜ Areng peamised suhtarvud

	2010	2009
Varade rentaablus	0,006	0,004
Omakapitali rentaablus (ROE)	0,087	0,061
Maksevõime üldine tase	0,178	0,291
Võõrkapitali ja omakapitali suhe	12,574	13,268

Suhtarvude arvutamise metoodika:

Varade rentaablus = puhaskasum/varad kokku.

Omakapitali rentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital.

Maksevõime üldine tase = käibevara / lühiajalised kohustused.

Võõrkapitali ja omakapitali suhe = võõrkapital / omakapital.

allkirjastatud

digitaalselt

Juhatuse liige

Valter Koltšin

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10	10	
Nõuded ja ettemaksed	325 338	359 249	2
Kokku käibevara	325 348	359 259	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 958 019	10 424 074	4
Materiaalne põhivara	17 176	66 806	5
Kokku põhivara	10 975 195	10 490 880	
Kokku varad	11 300 543	10 850 139	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	853 027	556 427	7
Võlad ja ettemaksed	979 090	678 208	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 832 117	1 234 635	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 635 900	8 855 061	7
Kokku pikaajalised kohustused	8 635 900	8 855 061	
Kokku kohustused	10 468 017	10 089 696	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	
Kohustuslik reservkapital	5 000	5 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	705 443	659 436	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 083	46 007	
Kokku omakapital	832 526	760 443	
Kokku kohustused ja omakapital	11 300 543	10 850 139	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 275 084	2 438 863	9
Muud äritulud	2 000	1 490	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-735 061	-619 885	10
Mitmesugused tegevuskulud	-526 626	-454 043	11
Tööjõukulud	-370 996	-391 975	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-405 237	-406 100	4, 5
Muud ärikulud	-11 995	-5 215	
Ärikasum (-kahjum)	227 169	563 135	
Finantstulud ja -kulud	-155 086	-517 128	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 083	46 007	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 083	46 007	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	227 169	563 135	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	405 237	406 100	4, 5
Kokku korrigeerimised	405 237	406 100	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 912	-31 619	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	300 883	-156 369	8
Kokku rahavood äritegevusest	967 201	781 247	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-889 552	-350 880	4, 5
Laekunud intressid	0	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-889 552	-350 871	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	828 428	519 720	7
Saadud laenude tagasimaksed	-596 825	-216 990	7
Makstud intressid	-309 067	-732 914	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	-192	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-185	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-77 649	-430 376	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10	10	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10	10	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	50 000	5 000	659 436	714 436
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	46 007	46 007
31.12.2009	50 000	5 000	705 443	760 443
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	72 083	72 083
31.12.2010	50 000	5 000	777 526	832 526

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ VVÜ Areng raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ VVÜ Areng kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1
Aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvates summadest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Kasutatud on järgmisi amortisatsiooni määrasid :

Hooned 2 - 8 %

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana arvestatakse vara, mille kasutusiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus üle 10 000 krooni.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumi norm aastas on määratud igale põhivara objektile lähtuvalt kasulikust tööeest.

Aruandeperoodil põhivarade ümberhindlust ei toimunud.

Materiaalse vara väheväärtuslike objekte, mille maksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja kantakse 100 % - liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3 aastat
Muu inventar	2 - 4 aastat

Finantskohustused

Pikaajalistena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansipäeva. Materiaalselt fikseeritavad teadaolevad kohustused on esitatud bilansis.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

OÜ VVÜ Areng aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Tulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kulud

Kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Lisainformatsioon

Majanduskeskkonna ebakindlus.

2007. aastal alanud ning tänaseni jätkuv ülemaailmne rahanduskriis on muuhulgas põhjustanud madalama likviidsuse taseme majanduses ning oluliselt raskendanud rahastamisvõimalusi kapitaliturgudel. Lisaks on Eestis alanud langus reaalmajanduses koos sellest tulenevate tagajärgedega, mis on mõjutanud ning võib jätkuvalt mõjutada negatiivselt ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	319 620	352 320
Ostjatelt laekumata arved	449 438	406 702
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-129 818	-54 382
Ettemaksed	5 718	6 929
Kokku Nõuded ja ettemaksed	325 338	359 249

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	37	70 419
Üksikisiku tulumaks	2 567	8 683
Sotsiaalmaks	5 610	23 265
Töötuskindlustusmaksed	420	1 386
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 634	103 753

2010.a. on kajastatud maksuvõlgades võlad, mis on ettevõttele deklareeritud ja on kuupäeva seisuga ka Maksu-ja Tolliametis. Arvestatud, kuid deklareerimata maksuvõlad kajastakse deklareerimata maksuvõlgade all.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	337 584	11 262 199	11 599 783
Akumuleeritud kulum	0	-1 187 857	-1 187 857
Jääkmaksumus	337 584	10 074 342	10 411 926
Ostud ja parendused	0	350 880	350 880
Amortisatsioonikulu	0	-338 732	-338 732
31.12.2009			
Soetusmaksumus	337 584	11 613 079	11 950 663
Akumuleeritud kulum	0	-1 526 589	-1 526 589
Jääkmaksumus	337 584	10 086 490	10 424 074
Ostud ja parendused	0	884 552	884 552
Amortisatsioonikulu	0	-350 607	-350 607
31.12.2010			
Soetusmaksumus	337 584	12 497 631	12 835 215
Akumuleeritud kulum	0	-1 877 196	-1 877 196
Jääkmaksumus	337 584	10 620 435	10 958 019

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 584 238	1 748 163
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	735 061	743 366

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	165 254	0	165 254	90 405	255 659
Akumuleeritud kulum	-49 995	0	-49 995	-71 490	-121 485
Jääkmaksumus	115 259	0	115 259	18 915	134 174
Amortisatsioonikulu	-54 540	0	-54 540	-12 828	-67 368
31.12.2009					
Soetusmaksumus	165 254	0	165 254	21 770	187 024
Akumuleeritud kulum	-104 535	0	-104 535	-15 683	-120 218
Jääkmaksumus	60 719	0	60 719	6 087	66 806
Ostud ja parendused	0	5 000	5 000	0	5 000
Amortisatsioonikulu	-46 539	-2 004	-48 543	-6 087	-54 630
31.12.2010					
Soetusmaksumus	165 254	5 000	170 254	8 211	178 465
Akumuleeritud kulum	-151 074	-2 004	-153 078	-8 211	-161 289
Jääkmaksumus	14 180	2 996	17 176	0	17 176

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	66 930	67 533
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	65 618	66 135
1-5 aasta jooksul	97 397	163 015

Ettevõtte kasutab kasutusrendi tingimustel transpordivahendit intressiga 6,71 % aastas.

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 490 912	554 599	7 936 313		3,35 %	2012	
Pikaajalised laenud kokku	8 490 912	554 599	7 936 313				
Muud laenukohustused							
Omanikulaen	998 015	298 428	699 587		0 %	2015	15
Muud laenukohustused kokku	998 015	298 428	699 587				
Laenukohustused kokku	9 488 927	853 027	8 635 900				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 057 737	556 427	8 501 310		3,5 %	2012	
Pikaajalised laenud kokku	9 057 737	556 427	8 501 310				
Muud laenukohustused							
Omanikulaen	353 751	0	353 751		0 %	2014	15
Muud laenukohustused kokku	353 751	0	353 751				
Laenukohustused kokku	9 411 488	556 427	8 855 061				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	245 957	125 441	
Võlad töövõtjatele	30 255	57 295	
Maksuvõlad	8 634	103 753	3
Saadud ettemaksed	305 900	0	
Dividendivõlad	300 000	300 000	
Deklareerimata maksuvõlad	88 344	91 719	
Kokku võlad ja ettemaksed	979 090	678 208	

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 275 084	2 438 863
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 275 084	2 438 863
Kokku müügitulu	2 275 084	2 438 863
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüriteenus	1 584 238	1 748 163
Kommunaalteenus	690 846	690 700
Kokku müügitulu	2 275 084	2 438 863

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Energia	567 322	551 370
Elektrienergia	316 505	311 073
Soojusenergia	250 817	240 297
Vesi ja kanalisatsioon	30 506	37 842
Muud	137 233	30 673
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	735 061	619 885

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	52 257	61 667
Riiklikud ja kohalikud maksud	13 597	13 597
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	75 436	54 382
Ostetud teenused	153 449	153 517
Kindlustus	20 429	23 713
Transpordiga seotud kulud	208 958	142 167
Muud	2 500	5 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	526 626	454 043

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2011 (€-päev) ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Kuni €-päevani on ettevõtte arvestus ja esitusvaluutaks Eesti kroon, pärast €-päeva euro. Sellest tulenevalt konverteeris raamatupidamiskohustuslane sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 1 euro= 15,6466 EEK.

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	276 913	293 020
Sotsiaalmaksud	94 083	98 955
Kokku tööjõukulud	370 996	391 975
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	0	9
Intressikulud	-309 067	-732 914
Muud finantstulud ja -kulud	153 981	215 777
Kokku finantstulud ja -kulud	-155 086	-517 128

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 298 015	653 751

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2010	2009
Arvestatud tasu	84 000	84 000

Aruande digitaalallkirjad

VVÜ Areng Osühing (registrikood: 11089374) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VALTER KOLTŠIN	Juhatuse liige	01.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	705 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 083
Kokku	777 526
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	777 526
Kokku	777 526

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	705 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 083
Kokku	777 526
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	777 526
Kokku	777 526

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2275084	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valter Koltšin	34901085214	Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	50000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 3371755
Mobiiltelefon	+372 5111540
Mobiiltelefon	+372 5043124
E-posti aadress	koltsin@hotmail.com