

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Denethor

registrikood: 11215614

tänava/talu nimi, Tondi 42

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11316

telefon: +372 5041246

e-posti aadress: vello.solna@eomap.ee

Sisukord

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 ettemaksud	10
Lisa 3 Muud nõuded	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Denethor on klassikaline väike kinnisvaraettevõtte, mis haldab ja arendab paari kinnisvaraobjekti või projekti.

Tegeleme Saaremaal Salme vallas Nurga kinnistute arendamisega, samuti kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Ilmatsalu 3K, Tartu, kus asub üürilepingutega kaetud büroohoone.

Turuolukorrast lähtudes ei ilmuta me ülemäärast aktiivsust Saaremaa Nurga kinnistute arendusprotsessis, ehkki meie arendusplaanid on finantsasutusest väljavõtmata laenuressursiga tagatud.

Loodame 2011 aastal ettevõtte müügikäibe kasvu võrreldes 2010 aastaga ja kindlasti paremaid hinnanguid meie varadele kinnisvara hindajatelt. Seeläbi saavutada paremaid majandustulemusi, kuna oma jooksva majandustegevusega olime kasumis ka 2010 aastal.

OÜ-l Denethor on üheliikmeline juhatus.

2010.aastal OÜ Denethoril töötajad puudusid, Ilmatsalu 3K hoone tehnovõrkude hooldust ostsime sisse käsunduslepingu vormis ja selleks kulunud palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 62 765 krooni, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2010	2009
Müügitulu	730 606	792 071
Käibe kasv = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009)/ müügitulu 2009	-8%	-10%
Brutokasum	-279 697	-650 123
Brutokasumimäär = brutokasum/müügitulu	-38%	-81%
Puhaskasum	-388 011	-836 433
Kasumi kasv = (puhaskasum 2010 – puhaskasum 2009)/ puhaskasum 2009	54%	-85%
Puhasrentaabilus = puhaskasum/ müügitulu	-53%	-105%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused	0,70	1,52
ROA = puhaskasum/ varad kokku	-4%	-10%
ROE = puhaskasum/ omakapital kokku	-10%	-19%

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Denethor juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 30.06.2011 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Denethor jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 262	25 607	
Nõuded ja ettemaksud	810 371	317 245	2
Varud	780	0	
Kokku käibevara	813 413	342 852	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8 314 387	8 276 000	4
Materiaalne põhivara	6 383	11 843	5
Kokku põhivara	8 320 770	8 287 843	
Kokku varad	9 134 183	8 630 695	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	672 003	188 738	6
Võlad ja ettemaksud	485 646	78 373	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 157 649	267 111	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 046 016	4 045 055	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 046 016	4 045 055	
Kokku kohustused	5 203 665	4 312 166	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 400 000	1 400 000	8
Kohustuslik reservkapital	140 000	140 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 778 529	3 614 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-388 011	-836 433	
Kokku omakapital	3 930 518	4 318 529	
Kokku kohustused ja omakapital	9 134 183	8 630 695	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	730 606	792 071	9
Muud äritulud	38 388	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-810 505	-347 449	
Mitmesugused tegevuskulud	-154 954	-94 950	
Tööjõukulud	-62 765	-26 334	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 460	-5 460	
Muud ärikulud	-15 007	-968 001	11
Ärikasum (-kahjum)	-279 697	-650 123	
Finantstulud ja -kulud	-108 314	-172 753	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-388 011	-822 876	
Tulumaks	0	-13 557	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-388 011	-836 433	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-279 697	-650 123
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 460	5 460
Muud korrigeerimised	-38 387	959 000
Kokku korrigeerimised	-32 927	964 460
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-208 460	-143 584
Varude muutus	-780	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	403 093	20 593
Makstud intressid	-221 218	-180 672
Kokku rahavood äritegevusest	-339 989	10 674
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	350 000
Antud laenud	-499 990	-172 000
Antud laenude tagasimaksed	250 896	67 000
Laekunud intressid	81 512	2 835
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-167 582	247 835
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	790 298	42 070
Saadud laenude tagasimaksed	-306 072	-234 846
Makstud dividendid	0	-51 000
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-13 557
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	484 226	-257 333
Kokku rahavood	-23 345	1 176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 607	24 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 345	1 176
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 262	25 607

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	1 400 000	140 000	3 665 962	5 205 962
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-836 433	-836 433
Makstud dividendid			-51 000	-51 000
31.12.2009	1 400 000	140 000	2 778 529	4 318 529
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-388 011	-388 011
31.12.2010	1 400 000	140 000	2 390 518	3 930 518

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Denethor 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiseid pankades, tähtajalisi hoiseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Kajastades õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema 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:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	4

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	232 077	205 637	
Ostjatelt laekumata arved	232 077	205 637	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	97 452	0	
Muud nõuded	479 629	110 084	3
Laenunõuded	354 094	105 000	
Intressinõuded	40 655	5 084	
Viitlaekumised	84 880	0	13
Ettemaksed	1 213	1 524	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	810 371	317 245	

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	354 094	354 094		
Intressinõuded	40 655	40 655		
Muud nõuded	84 880	84 880		
Kokku muud nõuded	479 629	479 629		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	105 000	105 000		
Intressinõuded	5 084	5 084		
Kokku muud nõuded	110 084	110 084		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		9 585 000
Müügid		-350 000
Ümberklassifitseerimised		-959 000
31.12.2009		8 276 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		38 387
31.12.2010		8 314 387
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	401 890	463 852
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 543	55 820
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	350 000

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	21 853	21 853
Akumuleeritud kulum	-4 550	-4 550
Jääkmaksumus	17 303	17 303
Amortisatsioonikulu	-5 460	-5 460
31.12.2009		
Soetusmaksumus	21 853	21 853
Akumuleeritud kulum	-10 010	-10 010
Jääkmaksumus	11 843	11 843
Amortisatsioonikulu	-5 460	-5 460
31.12.2010		
Soetusmaksumus	21 853	21 853
Akumuleeritud kulum	-15 470	-15 470
Jääkmaksumus	6 383	6 383

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	285 000	285 000		
Lühiajalised laenud kokku	285 000	285 000		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	4 433 019	387 003	4 046 016	
Pikaajalised laenud kokku	4 433 019	387 003	4 046 016	
Laenukohustused kokku	4 718 019	672 003	4 046 016	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pangalaenud				
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	4 233 793	188 738	3 857 243	187 812
Pikaajalised laenud kokku	4 233 793	188 738	3 857 243	187 812
Laenukohustused kokku	4 233 793	188 738	3 857 243	187 812

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	458 226	35 532
Võlad töövõtjatele	330	1 964
Maksuvõlad	22 910	40 877
Muud võlad	4 180	0
Intressivõlad	4 180	0
Kokku võlad ja ettemaksed	485 646	78 373

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	1 400 000	1 400 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	730 606	792 071
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	730 606	792 071
Kokku müügitulu	730 606	792 071
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüritud	401 890	463 852
Halduskulud edasi rentnikutele	273 619	318 346
Muud teenused	17 959	9 873
Kasvava metsa võõrandamine	37 138	0
Kokku müügitulu	730 606	792 071

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	46 700	19 700
Sotsiaalmaksud	16 065	6 634
Kokku tööjõukulud	62 765	26 334
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	959 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	14 135	7 139
Muud	872	1 862
Kokku muud ärikulud	15 007	968 001

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	117 084	7 919
Intressikulud	-225 398	-180 672
Kokku finantstulud ja -kulud	-108 314	-172 753

Lisa 13 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	84 880	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	403 241	125 735	204 343	23 541

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 062	139 060	229 017	117 793

Aruande digitaalallkirjad

Osühing Denethor (registrikood: 11215614) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO SOLNA	Juhatuse liige	15.05.2012
Resolutsioon:	Kinnitan OÜ Denethor 2010 majandusaasta aruande	

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 778 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-388 011
Kokku	2 390 518
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 390 518
Kokku	2 390 518
Katta kahjum varasemate aastate kasumite arvelt.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 778 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-388 011
Kokku	2 390 518
Katta aruandeaasta kahjum varasemate aastate kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	401890	55.01%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	291578	39.91%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Terje Solna	47306260328	Eesti	89476 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5041246
E-posti aadress	vello.solna@eomap.ee