

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänavatalu nimi, Pikk 24b

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44307

telefon: +372 5282330

e-posti aadress: antikvaar@hot.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2010.a. realiseerimise netokäive 7431 EUR

2011.a. realiseerimise netokäive 9468 EUR

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõtte on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2012.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 3,7 tuh. EUR.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatuse liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2011.aasta majandusaasta lõpetati kahjumiga - 17,0 tuh EUR.

Ärikahjum 2011 aastal oli - 9,6 tuh EUR. Mitmesugused finantstulud 2,4 tuh EUR. Kahjum finantsinvesteeringute ümberhindlusest – 9,8 tuh. EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (tuh.EUR)	9,5	7,4
Käibe kasv	28,4%	0
Brutokasumi määr	- 101,1%	119,4%
Puhaskasum (tuh. eur)	- 17,0	17,9
Puhasrentaablus	- 178,9%	241,38%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,8	6,00
ROA	- 7,8%	7,61%
ROE	- 7,9%	7,66%

2012.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Varamu Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2011.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Varamu Kinnisvara finantsseisundit ning perioodi 01.01.2011-31.12.2011 majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.04.2012.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Varamu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Raivo Laasmägi

OÜ Varamu Kinnisvara juhatuse liige

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 291	6 590	2
Nõuded ja ettemaksed	117	2 631	3
Kokku käibevara	7 408	9 221	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	42 179	49 432	5
Kinnisvarainvesteeringud	168 515	176 445	6
Kokku põhivara	210 694	225 877	
Kokku varad	218 102	235 098	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 559	1 512	4,7,8
Kokku lühiajalised kohustused	1 559	1 512	4,7,8
Kokku kohustused	1 559	1 512	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	226 556	208 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 043	17 923	
Kokku omakapital	216 543	233 586	
Kokku kohustused ja omakapital	218 102	235 098	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	9 468	7 431	10
Muud äritulud	180	15 890	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 255	-2 508	11
Tööjõukulud	-4 992	-3 723	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 658	-8 235	6
Muud ärikulud	-2 378	0	14
Ärikasum (kahjum)	-9 635	8 855	
Finantstulud ja -kulud	-7 408	9 068	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-17 043	17 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 043	17 923	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 635	8 855	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 658	8 235	6
Kokku korrigeerimised	8 658	8 235	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 516	-478	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45	137	
Laekunud intressid	2	58	
Kokku rahavood äritegevusest	1 586	16 807	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-728	-14 774	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 282	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 560	-20 806	5
Laekunud dividendid	2 403	2 114	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-885	-30 184	
Kokku rahavood	701	-13 377	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 590	19 967	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	701	-13 377	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 291	6 590	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	639	208 633	215 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 923	17 923
31.12.2010	6 391	639	226 556	233 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-17 043	-17 043
31.12.2011	6 391	639	209 513	216 543

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühing Varamu Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

OÜ Varamu Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on seisuga 31. detsember 2011 ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses, sealhulgas otsesed veokulud, mittetagastatavad maksud ning tootmisväljaminekud. Varud on hinnatud bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278.- EUR

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%
Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses.

Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdud kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2011.a. ja aruande koostamise kuupäeva 30.04.2012.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sularaha kassas	457	264	2
Arvelduskontod	6 834	6 326	2
Kokku raha	7 291	6 590	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjalt laekumata arved	117	2 631	3
Kokku nõuded ostjate vastu	117	2 631	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		34		35
Sotsiaalmaks		105		92
Kohustuslik kogumispension		3		
Töötuskindlustusmaksed		14		13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	156	0	140

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Fondiosakud	42 179	49 432	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	42 179	49 432	5

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 360	200 951	204 311
Akumuleeritud kulum		-31 123	-31 123
Jääkmaksumus	3 360	169 828	173 188
Ostud ja parendused		14 774	14 774
Müügid	-3 282		-3 282
Amortisatsioonikulu		-8 235	-8 235
31.12.2010			
Soetusmaksumus	78	184 602	184 680
Akumuleeritud kulum		-8 235	-8 235
Jääkmaksumus	78	176 367	176 445
Ostud ja parendused		728	728
Amortisatsioonikulu		-8 658	-8 658
31.12.2011			
Soetusmaksumus	78	216 453	216 531
Akumuleeritud kulum		-48 016	-48 016
Jääkmaksumus	78	168 437	168 515

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 468	7 431
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 697	1 156
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	19 173

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	363	360	
Võlad töövõtjatele	429	429	
Maksuvõlad	156	140	
Saadud ettemaksed	611	582	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 559	1 511	7

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Töötasu	429	429	
Puhkusekohustus	0	0	
Kokku võlad töövõtjatele	429	429	8

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Osakapital	6 391	6 391	9
Osade arv (tk)	1	1	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	9 468	7 431	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 468	7 431	10
Kokku müügitulu	9 468	7 431	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
kinnisvara üürileandmine	9 468	7 431	
Kokku müügitulu	9 468	7 431	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	222	190
kommunaalteenused	1 697	1 022
sidekulu	402	563
reklaam	25	0
panga teenus	130	152
Muud	779	581
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 255	2 508

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Palgakulu	3 724	2 582	
Sotsiaalmaksud	1 268	1 141	
Kokku tööjõukulud	4 992	3 723	12
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Muud	2 378	0	
Kokku muud ärikulud	2 378	0	13

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	21.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	226 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 043
Kokku	209 513
Jaotamine	
Kokku	209 513

2011.a. majandusaasta kasumi jaotuse ettepanek on arutatud ja kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30.04.2012.a.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9468	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217		6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5282330
E-posti aadress	antikvaar@hotmail.ee