

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Linden Varahaldus

registrikood: 10713209

tänava nimi,maja ja korteri number: Narva mnt 4-219

linn: Tallinn

maakond: Harju

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6616226, +372 5021961

e-posti aadress: linden@linden.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Äriühing alustas tegevust 5. detsembril 2000. a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

2011. aastal oli OÜ Linden Varahaldus müügitulu 159 993 eurot.

Ettevõtte osales riigihanke konkurssidel.

Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus- /haldusteenust 28 objektile.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda riigihangetel, parandada teenuse kvaliteeti, tõstes osutatavate teenuste taset.

Ettevõtte juhil Ü.Tiits`ul on kinnisvarahalduri III kutsetunnistus. 2011 aastal võeti tööle veel üks haldur. Ettevõtte vajab ka hooldaja kutsetunnistusega töötajat, et edukalt osaleda riigihanke konkurssidel.

Eelpooltoodu täitmiseks tuleb täiendavalt koolitada ettevõtte jaoks veel haldur ja hooldaja.

Raamatupidamises kasutatakse tarkvara, mida pidevalt uuendatakse. Selle tulemusena on võimalik raamatupidamisandmete efektiivsem, täpsem ja kiirem sisestamine ning analüüs.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teenindusmahu suurendamine teenuste laiendamise kaudu, kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad. Edasiseks ülesandeks on taotleda ettevõttele KHHL sertifikaat.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja talle ei maksta juhatuseliikme tasusid. Juhatuse liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 242	23 196	2
Nõuded ja ettemaksed	53 817	59 403	3
Kokku käibevara	74 059	82 599	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4 554	7 084	5
Kokku põhivara	4 554	7 084	
Kokku varad	78 613	89 683	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	29 576	25 673	6
Kokku lühiajalised kohustused	29 576	25 673	
Pikaajalised kohustused			
Sihtfinantseerimine	970	0	
Kokku pikaajalised kohustused	970	0	
Kokku kohustused	30 546	25 673	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 254	58 859	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 139	2 199	
Kokku omakapital	48 067	64 010	
Kokku kohustused ja omakapital	78 613	89 683	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	158 993	213 521	8
Muud äritulud	34 770	6 166	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 661	-29 462	10
Mitmesugused tegevuskulud	-68 868	-55 730	11
Tööjõukulud	-92 943	-122 962	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 730	-4 213	5
Muud ärikulud	-184	-21	13
Ärikasum (kahjum)	-11 623	7 299	
Finantstulud ja -kulud	16	-3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 607	7 296	
Tulumaks	-532	-5 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 139	2 199	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 623	7 299	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 730	4 213	5
Muud korrigeerimised	-1 621	0	
Kokku korrigeerimised	2 109	4 213	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 586	11 670	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 903	-15 143	6
Laekunud intressid	19	0	
Muud rahavood äritegevusest	-183	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-189	8 039	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 199	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 199	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-3 350	
Makstud intressid	-4	-3	
Laekumised sihtfinantseerimisest	970	0	
Makstud dividendid	-2 000	-19 173	
Makstud ettevõtte tulumaks	-532	-5 097	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-8 948	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 566	-36 571	
Kokku rahavood	-2 954	-28 532	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 196	51 728	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 954	-28 532	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 242	23 196	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 684	268	86 981	89 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 198	2 198
Makstud dividendid			-19 173	-19 173
Muud muutused omakapitalis			-8 948	-8 948
31.12.2010	2 684	268	61 058	64 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-12 139	-12 139
Makstud dividendid			-2 000	-2 000
Muud muutused omakapitalis			-1 804	-1 804
31.12.2011	2 684	268	45 115	48 067

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linden Varahaldus 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostajate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostaja kohta eraldi, arvestades informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2008. aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 1278 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis, ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	30	0
Arvelduskontod	20 212	23 196
Kokku raha	20 242	23 196

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 935	28 045	
Ostjatelt laekumata arved	28 772	34 652	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-5 837	-6 607	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	328	420	4
Muud nõuded	28 063	28 485	
Viitlaekumised	0	17 355	
Korteriomanike arved	23 917	11 130	
Muud lühiajalised nõuded	4 146	0	
Ettemaksed	2 491	2 453	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 817	59 403	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0		158	
Käibemaks		1 845		1 082
Üksikisiku tulumaks		762		
Sotsiaalmaks		1 897	262	
Kohustuslik kogumispension		58		
Töötuskindlustusmaksed		203		
Ettemaksukonto jääk	328		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	328	4 765	420	1 082

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	35 603	5 395	40 998	40 998
Akumuleeritud kulum	-24 822	-4 878	-29 700	-29 700
Jääkmaksumus	10 781	517	11 298	11 298
Amortisatsioonikulu	-3 697	-517	-4 214	-4 214
31.12.2010				
Soetusmaksumus	35 603	5 395	40 998	40 998
Akumuleeritud kulum	-28 519	-5 395	-33 914	-33 914
Jääkmaksumus	7 084	0	7 084	7 084
Ostud ja parendused		1 199	1 199	1 199
Amortisatsioonikulu	-3 429	-300	-3 729	-3 729
31.12.2011				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-31 948	-5 695	-37 643	-37 643
Jääkmaksumus	3 655	899	4 554	4 554

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	20 605	23 674	
Maksuvõlad	4 765	1 082	4
Muud võlad	4 206	917	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 576	25 673	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 684	2 684

Osakapitalina on bilansis arvele võetud 2 684 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 684 eurot ja mida võib põhikirja

muutmata suurendada 10 737 euron. Kohustuslik reservkapital, mis põhikirja järgi peab olema 1/10 osakapitalist (268 eurot) on moodustatud. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 moodustas 48 067 (31. detsember 2010: 64 010) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule alates 1. jaanuarist 2012 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 35 641 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 9 474 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	158 993	213 521
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	158 993	213 521
Kokku müügitulu	158 993	213 521
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete haldus ja korrashoid	158 993	213 521
Kokku müügitulu	158 993	213 521

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Ühisuste haldustulu	34 770	6 089
Muud	0	77
Kokku muud äritulud	34 770	6 166

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Energia	-4 500	-3 900
Kütus	-4 500	-3 900
Hooldus- ja koristusvahendid	-9 960	-4 945
WC-paber, paberrätikud, prügikotid	-11 700	-10 539
Remondimaterjalid, tööriistad, sidevahendid	-9 950	-9 318
Autokeemia, sõidukite remondimaterjalid, varuosad	-3 551	-760
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 661	-29 462

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-3 829	-4 157
Mitmesugused bürookulud	-2 651	-3 303
Koolituskulud	0	-232
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-769
Puhastus, koristus ja hooldusteenused	0	-5 290
Sideteenused	-1 560	-1 799
Raamatupidamisteenused	-8 495	-2 850
Juriidilised teenused	-5 158	-129
Vara kindlustusmaksed	-497	-1 006
Liikmemaksud ja reklaamikulud	-913	-1 344
Mitmesugused teenustööd ja -tasud	-45 140	-28 292
Remonditeenused	-403	-5 907
Muud	-222	-652
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-68 868	-55 730

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-69 046	-91 181
Sotsiaalmaksud	-22 939	-30 531
Töötuskindlustus	-958	-1 250
Kokku tööjõukulud	-92 943	-122 962
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	11

Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Ettevõtlusega mitteseotud kulud koos tulumaksuga	-184	-21
Kokku muud ärikulud	-184	-21

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	9 951	0

Seotud osapooltega aruandeperioodil ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Linden Varahaldus (registrikood: 10713209) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLARI TIITS	Juhatuse liige	27.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 139
Kokku	45 115
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 115
Kokku	45 115

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 139
Kokku	45 115
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 115
Kokku	45 115

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	158993	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülari Tiits	34812110247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616226
Mobiiltelefon	+372 5021961
E-posti aadress	linden@linden.ee