

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** OÜ Kuperjanovi Rent

**registrikood:** 11409100

**tänava/talu nimi,** Tähe 135a

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postsihtnumber:** 51013

**telefon:** +372 7381652

**e-posti aadress:** piretkitsing@hotmail.com

## 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                             | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustused                  | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                     | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                | 11 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on olemasoleva kinnisvara üürileandmine.

OÜ Kuperjanovi Rent müügitulu 2011. aastal oli 17 223 ( s.o. netokäive ) eurot. Müügitulu koosneb äripindade , asukohaga Kuperjanovi 70, Tartu, üüritulust.

OÜ Kuperjanovi Rent juhatuse koosneb 2 liikmest. Juhatuse liikmeid 2011.aastal ei tasustatud.

2011.aasta lõppes osaühingule Kuperjanovi Rent kahjumiga. Põhjuseks on asjaolu, et mõnede üürnike halvenenud majanduslik olukord sundis neid loobuma üürile võetud äripinnast. Uute üürnike asemele leidmine võttis aga aega, kuid praeguseks on taas kõik äripinnad asukohaga Kuperjanovi 70 välja üüritud ning loodame, et 2012. aasta lõpeb osaühingule Kuperjanovi Rent juba kasumiga.

Tegevuskava 2012. majandusaastaks:

- jätkata senist tegevust

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011      | 31.12.2010      | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Varad                                        |                 |                 |         |
| Käibevara                                    |                 |                 |         |
| Raha                                         | 74              | 62              | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 836           | 5 749           |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>9 910</b>    | <b>5 811</b>    |         |
| Põhivara                                     |                 |                 |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 687 229         | 702 169         | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>687 229</b>  | <b>702 169</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>697 139</b>  | <b>707 980</b>  |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                 |                 |         |
| Kohustused                                   |                 |                 |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                 |                 |         |
| Laenukohustused                              | 52 932          | 64 214          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 36 180          | 26 793          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>89 112</b>   | <b>91 007</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                 |                 |         |
| Laenukohustused                              | 772 224         | 748 518         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>772 224</b>  | <b>748 518</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>861 336</b>  | <b>839 525</b>  |         |
| Omakapital                                   |                 |                 |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556           | 2 556           | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -134 101        | -105 762        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -32 652         | -28 339         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-164 197</b> | <b>-131 545</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>697 139</b>  | <b>707 980</b>  |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 17 223         | 9 321          | 9       |
| Muud äritulud                               | 0              | 319            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -5 579         | -3 943         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 430         | -334           |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -14 940        | -14 940        |         |
| Muud ärikulud                               | -49            | -196           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-10 775</b> | <b>-9 773</b>  |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -21 877        | -18 565        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-32 652</b> | <b>-28 338</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-32 652</b> | <b>-28 338</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2011          | 2010          | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |               |               |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -10 775       | -9 773        |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |               |               |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 14 940        | 14 940        |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>14 940</b> | <b>14 940</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -4 086        | -1 910        |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -183          | -751          |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-104</b>   | <b>2 506</b>  |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |               |               |          |
| Laekunud intressid                                    | 0             | 1             |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>0</b>      | <b>1</b>      |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |               |               |          |
| Saadud laenud                                         | 110 759       | 62 080        |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -98 335       | -53 594       |          |
| Makstud intressid                                     | -12 308       | -10 936       |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>116</b>    | <b>-2 450</b> |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>12</b>     | <b>57</b>     |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>62</b>     | <b>5</b>      | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>12</b>     | <b>57</b>     |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>74</b>     | <b>62</b>     | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku    |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |          |
| <b>31.12.2009</b>           | 2 556                       | -105 762                    | -103 206 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | -28 339                     | -28 339  |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | -134 101                    | -131 545 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | -32 652                     | -32 652  |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | -166 753                    | -164 197 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Kuperjanovi Rent 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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 eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu 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. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooninorm aastas: Ehitised, rajatised 2%

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 556 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 556 euro kantakse 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Maa 0%
- Ehitised ja rajatised 2%
- Transpordivahendid 20%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20%

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 2556

### Lisa 2 Raha (eurodes)

|                   | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-------------------|------------|------------|
| Arvelduskontod    | 74         | 62         |
| <b>Kokku raha</b> | <b>74</b>  | <b>62</b>  |



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 9 836        | 5 749        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>9 836</b> | <b>5 749</b> |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0          | 108        | 0          | 218        |
| Intress                                       | 0          | 2          | 0          | 107        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>110</b> | <b>0</b>   | <b>325</b> |

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        |                | Kokku          |
|                        | Ehitised       |                |
| <b>31.12.2009</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 746 988        | 746 988        |
| Akumuleeritud kulum    | -29 880        | -29 880        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>717 108</b> | <b>717 108</b> |
|                        |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | -14 939        | -14 939        |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2010</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 746 988        | 746 988        |
| Akumuleeritud kulum    | -44 819        | -44 819        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>702 169</b> | <b>702 169</b> |
|                        |                |                |
| Amortisatsioonikulu    | -14 940        | -14 940        |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2011</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 746 988        | 746 988        |
| Akumuleeritud kulum    | -59 759        | -59 759        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>687 229</b> | <b>687 229</b> |

|                                                 | 2011   | 2010  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 17 223 | 9 321 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 5 579  | 3 943 |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |                |              |             |         |
| Laen AS-st SEB Pank              | 378 405        | 52 932                            | 325 473             | 0              | 2,847        | 21.12.2014  |         |
| Laenud teistelt laenuandjatelt   | 446 751        | 0                                 | 0                   | 446 751        | 2,5          | 31.12.2020  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>825 156</b> | <b>52 932</b>                     | <b>325 473</b>      | <b>446 751</b> |              |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>825 156</b> | <b>52 932</b>                     | <b>325 473</b>      | <b>446 751</b> |              |             |         |

  

|                                  | 31.12.2010     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Intressimäär | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|--------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |              |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                |                                   |                     |                |              |             |         |
| Laen AS-st SEB Pank              | 476 740        | 64 214                            | 412 526             | 0              | 2,408        | 21.12.2014  |         |
| Laenud teistelt laenuandjatelt   | 335 992        | 0                                 | 0                   | 335 992        | 2,5          | 31.12.2020  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>812 732</b> | <b>64 214</b>                     | <b>412 526</b>      | <b>335 992</b> |              |             |         |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | <b>812 732</b> | <b>64 214</b>                     | <b>412 526</b>      | <b>335 992</b> |              |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
| Ehitised                                              | 687 229        | 702 169        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>687 229</b> | <b>702 169</b> |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 270         | 1 238         |         |
| Maksuvõlad                       | 110           | 325           | 4       |
| Muud võlad                       | 34 800        | 25 230        |         |
| Intressivõlad                    | 34 800        | 25 230        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>36 180</b> | <b>26 793</b> |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                 | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                      | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                  | 2          | 2          |
| Osade nimiväärtus a`1278 eurot. |            |            |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2011          | 2010         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |              |
| Eesti                                       | 17 223        | 9 321        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>17 223</b> | <b>9 321</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>17 223</b> | <b>9 321</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |              |
| Kinnisvara renditulu                        | 17 223        | 9 321        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>17 223</b> | <b>9 321</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Kuperjanovi Rent ei ole töötajaid

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 446 751    | 0          | 335 992    |

OÜ Kuperjanovi Rent aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikega seotud ettevõtteid.

OÜ-l Kuperjanovi Rent on 2011 a. saadud laenu jääk juhatuse liikmega seotud ettevõttelt 446 751 eurot. OÜ Kuperjanovi Rent tasub laenusummal intressi 2,5 % laenujäägilt aastas.

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ Kuperjanovi Rent (registrikood: 11409100) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SILVER KITSING     | Juhatuse liige     | 18.06.2012           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -134 101        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -32 652         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-166 753</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -166 753        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-166 753</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -134 101        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -32 652         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-166 753</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -166 753        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-166 753</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 17223           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi         | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja valuuta |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Silver Kitsing         | 36906162712                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 1278 EUR                  |
| Matthijs Uittenbogaard | 26.08.1970                          | Rijsenhout                       | 1278 EUR                  |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Telefon         | +372 7381652             |
| E-posti aadress | piretkitsing@hotmail.com |