

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011**ärinimi:** OÜ Toomkooli Invest**registrikood: 11517841**

tänava/talu nimi, Toomkooli 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10130

telefon: +372 5044090

e-posti aadress: mart@konesko.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Toomkooli Invest põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud. 2011 aastal realiseeriti 1 korterimand ning lõpetati kinnisasja asukohaga Toomkooli 1 parendustööd.

Uurimus- ja arenguväljaminekuid 2011. aastal ei tehtud ja neid ei planeerita ka järgneval majandusaastal.

Ettevõtteel töötajaid ei ole. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	85 049	74 741	
Kokku käibevara	85 049	74 741	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 079 676	2 256 437	2
Kokku põhivara	2 079 676	2 256 437	
Kokku varad	2 164 725	2 331 178	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 108	26 755	4
Kokku lühiajalised kohustused	1 108	26 755	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 994 291	2 249 291	3
Kokku pikaajalised kohustused	1 994 291	2 249 291	
Kokku kohustused	1 995 399	2 276 046	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 320	22 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 194	29 435	
Kokku omakapital	169 326	55 132	
Kokku kohustused ja omakapital	2 164 725	2 331 178	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	44 867	45 377	6
Muud äritulud	99 715	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 433	-2 855	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-22 438	-11 153	
Muud ärikulud	-954	-952	
Ärikasum (kahjum)	113 757	30 417	
Finantstulud ja -kulud	437	-983	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	114 194	29 434	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 194	29 434	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	113 757	30 417
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 438	11 153
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-98 716	0
Kokku korrigeerimised	-76 278	11 153
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 647	19 107
Kokku rahavood äritegevusest	11 832	60 677
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	255 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 961	-361 826
Laekunud intressid	437	74
Kokku rahavood investeerimistegevusest	253 476	-361 752
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	559 296
Saadud laenude tagasimaksed	-255 000	-191 867
Makstud intressid	0	-1 057
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-255 000	366 372
Kokku rahavood	10 308	65 297
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	74 741	9 444
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 308	65 297
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 049	74 741

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556		23 141	25 697
Aruandeaasta kasum (kahjum)			29 435	29 435
Muutused reservides		256	-256	0
31.12.2010	2 556	256	52 320	55 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)			114 194	114 194
31.12.2011	2 556	256	166 514	169 326

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Toomkooli Invest 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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 soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 600

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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 ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	6 475	346 168	352 643
Jääkmaksumus	6 475	346 168	352 643
Ostud ja parendused		109 034	109 034
Amortisatsioonikulu		-11 153	-11 153
Ümberklassifitseerimised		1 805 913	1 805 913
31.12.2010			
Soetusmaksumus	6 475	2 261 115	2 267 590
Akumuleeritud kulum		-11 153	-11 153
Jääkmaksumus	6 475	2 249 962	2 256 437
Ostud ja parendused		1 961	1 961
Müügid		-156 284	-156 284
Amortisatsioonikulu		-22 438	-22 438
31.12.2011			
Soetusmaksumus	6 475	2 106 792	2 113 267
Akumuleeritud kulum		-33 591	-33 591
Jääkmaksumus	6 475	2 073 201	2 079 676

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 173	45 377
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 256	2 687
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	255 000	

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
laen	1 994 291			1 994 291	0	euro
Pikaajalised laenud kokku	1 994 291			1 994 291		
Laenukohustused kokku	1 994 291			1 994 291		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
laen	2 249 291			2 249 291	0	euro
Pikaajalised laenud kokku	2 249 291			2 249 291		
Laenukohustused kokku	2 249 291			2 249 291		

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	1 080	24 802
Maksuvõlad	0	8
Muud võlad	28	1 945
Muud viitvõlad	0	1 917
Muud lühiajalised võlad	28	28
Kokku võlad ja ettemaksed	1 108	26 755

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda kuni 1/10 puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2011 moodustas 166 514 (31. detsember 2010: 52 320) eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2012 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 131 546 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 34 968 eurot

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 867	45 377
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 867	45 377
Kokku müügitulu	44 867	45 377
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	43 174	45 377
Muud teenused	1 693	0
Kokku müügitulu	44 867	45 377

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 994 291	2 249 291

	2011
	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	255 000

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Toomkooli Invest (registrikood: 11517841) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART-JÄRVO HIRTENTREU	Juhatuse liige	29.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Toomkooli Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Toomkooli Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 11, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Toomkooli Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeauditiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika 19, Tallinn 10613

29.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Toomkooli Invest (registrikood: 11517841) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	29.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 194
Kokku	166 514
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	166 514
Kokku	166 514

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43173	96.22%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart-Järvo Hirtentreu	36402050235		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5044090
E-posti aadress	mart@konesko.ee