

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Üürimaja OÜ

registrikood: 11221282

tänavatalu nimi: Jaagu 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13516

telefon: +372 5019890

e-posti aadress: aarne.raudsik@ar-carton.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Üürimaja on 2006 aastal asutatud ettevõtte, mille tegevusalaks on kinnisvarahalduse ja üüriteenuste osutamine. 2008 aastal osteti kinnisvara, mille elamispinnad on välja üüritud.

2011 aasta majandusaasta lõppes ettevõttel 15 186 eurose kasumiga.

OÜ Üürimaja ei maksnud 2011 aasta majandusaastal juhatuse liikmetasusid ning ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid.

Mõningad finantssuhtarvud 2011.a majandustegevuse hindamiseks:

	2011	2010
Puhasrentaablus	51,29 %	31,33 %
Omakapitali määr	17,29 %	9,81 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,03	0,03
ROA(%)	5,97 %	3,87 %
ROE(%)	34,50 %	39,43 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Omakapitali määr (%) = omakapital/ varad kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	383	595	2
Nõuded ja ettemaksed	9 972	7 357	3
Kokku käibevara	10 355	7 952	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	244 210	247 706	4;5
Kokku põhivara	244 210	247 706	
Kokku varad	254 565	255 658	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	2 568	2 151	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 568	2 151	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	207 974	224 670	6
Kokku pikaajalised kohustused	207 974	224 670	
Kokku kohustused	210 542	226 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 025	12 219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 186	13 806	
Kokku omakapital	44 023	28 837	
Kokku kohustused ja omakapital	254 565	255 658	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	29 606	29 658	9
Muud äritulud	294	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 137	-449	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 600	-11 109	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 977	-4 288	4;5
Muud ärikulud	0	-6	
Ärikasum (kahjum)	15 186	13 806	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 186	13 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 186	13 806	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 186	13 806	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 496	4 288	4;5
Kokku korrigeerimised	3 496	4 288	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 615	-2 519	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	417	-1 066	
Kokku rahavood äritegevusest	16 484	14 509	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	64	6
Saadud laenude tagasimaksed	-16 696	-14 233	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 696	-14 169	
Kokku rahavood	-212	340	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	595	255	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-212	340	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	383	595	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	12 219	15 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	13 806	13 806
31.12.2010	2 556	256	26 025	28 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	15 186	15 186
31.12.2011	2 556	256	41 211	44 023

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise eesmärgil. 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2,5-12,5% aastas.

Hisilemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hisilemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Üürimaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

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

Kohustuslik reservkapital.

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	383	595
Arvelduskonto	383	595
Kokku raha	383	595

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	7 742	5 490
Ostjatelt laekumata arved	7 742	5 490
Muud nõuded	2 230	1 200
muud lühiajalised nõuded	2 230	1 200
Ettemaksed	0	667
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 972	7 357

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0	263 498	263 498
Akumuleeritud kulum	0	-11 821	-11 821
Jääkmaksumus	0	251 677	251 677
Amortisatsioonikulu	0	-3 971	-3 971
Ümberklassifitseerimised	93 000	-93 000	0
31.12.2010			
Soetusmaksumus	93 000	170 498	263 498
Akumuleeritud kulum	0	-15 792	-15 792
Jääkmaksumus	93 000	154 706	247 706
Ostud ja parendused	0	481	481
Amortisatsioonikulu	0	-3 977	-3 977
31.12.2011			
Soetusmaksumus	93 000	170 979	263 979
Akumuleeritud kulum	0	-19 769	-19 769
Jääkmaksumus	93 000	151 210	244 210

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 719	31 236
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 487	6 872

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 374	2 374
Akumuleeritud kulum	-2 057	-2 057
Jääkmaksumus	317	317
Amortisatsioonikulu	-317	-317
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 374	2 374
Akumuleeritud kulum	-2 374	-2 374
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 374	2 374
Akumuleeritud kulum	-2 374	-2 374
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud omanikelt	207 974	0	207 974	
Pikaajalised laenud kokku	207 974	0	207 974	
Laenukohustused kokku	207 974	0	207 974	
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenud omanikelt	224 670	0	224 670	
Pikaajalised laenud kokku	224 670	0	224 670	
Laenukohustused kokku	224 670	0	224 670	

Laenud omanikelt on 0% intressi määraga. Laenud on tagatiseta.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	758	1 678
Muud võlad	254	354
Ostjate ettemaksed	254	354
Saadud ettemaksed	1 556	119
Kokku võlad ja ettemaksed	2 568	2 151

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
1 osa nimiväärtus on 1278 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2011 moodustas 41 211 (31. detsember 2010: 26 025) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 2/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 32 557 (31. detsember 2010: 20 560) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 654 (31. detsember 2010: 5 465) eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 606	29 658
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 606	29 658
Kokku müügitulu	29 606	29 658
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüriteenus	29 606	29 658
Kokku müügitulu	29 606	29 658

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-486	-635
Remondikulud	0	-1 834
Kommunaalkulud	-4 296	-3 907
Muud	-4 818	-4 733
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-9 600	-11 109

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 231	207 974	1 200	224 670

Aruande digitaalallkirjad

Üürimaja OÜ (registrikood: 11221282) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE-VIKTOR RAUDSIK	Juhatuse liige	30.06.2012
Resolutsioon:	kunnitatud	
TIINA AGUKAS	Juhatuse liige	30.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 186
Kokku	41 211
Jaotamine	
Kokku	41 211

jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29606	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aarne-Viktor Raudsik	37307010297	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	20000 EEK
Tiina Raudsik	46710050315	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5019890
E-posti aadress	aarne.raudsik@ar-carton.com