

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing Dorpat Invest

registrikood: 10667030

tänavanimi: Teguri 47 B

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 7309830

e-posti aadress: janno@eurokonsultatsiooni.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Osaühing Dorpat Invest on 2000. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Dorpat Invest peamiseks tegevusalaks on äripindade arendus rendiks.

Jooksvalt oli 2011 aastal välja renditud ca 270 m² kontoripinda, ca 1200 m² kütteta laopinda.

Järgneval 2012. majandusaastal jätkub OÜ Dorpat Invest tegevus äripinade väljarentimisega. Seoses majandussurutisega suuremaid juurdeehitusi ega ruumidesse ja platsidesse lisainvesteeringute tegemist ei ole planeeritud. Püütakse olla paindlik olemasolevate rentnike säilitamisega ja tühjadesse ruumidesse ning vabale ärimaale rentnike leidmisega.

Aruandeaasta oli OÜ'le Dorpat Invest stabiilse käibega aasta. Müügitulu oli 2011 aastal 61 803 eurot.

Juhatus koosneb kolmest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse liikmetele ette nähtud ei ole.

Janno Sild

Dorpat Invest OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 249	1 982	
Nõuded ja ettemaksed	1 051	7 843	2
Kokku käibevara	6 300	9 825	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	249 056	249 197	5
Materiaalne põhivara	214 325	246 872	6
Kokku põhivara	463 381	496 069	
Kokku varad	469 681	505 894	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	39 000	12 782	10
Võlad ja ettemaksed	2 749	2 932	7
Kokku lühiajalised kohustused	41 749	15 714	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	72 000	140 606	10
Kokku pikaajalised kohustused	72 000	140 606	
Kokku kohustused	113 749	156 320	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 984	9 970	
Kohustuslik reservkapital	997	997	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 607	332 253	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 344	6 354	
Kokku omakapital	355 932	349 574	
Kokku kohustused ja omakapital	469 681	505 894	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	61 803	56 883	8
Muud äritulud	0	4	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 943	-6 596	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 873	-1 044	
Tööjõukulud	-1 340	-1 318	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-32 547	-32 547	
Muud ärikulud	-48	-565	
Ärikasum (kahjum)	13 052	14 817	
Finantstulud ja -kulud	-6 708	-8 463	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 344	6 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 344	6 354	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	13 052	14 817
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	32 547	32 547
Kokku korrigeerimised	32 547	32 547
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 792	-4 408
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-646	283
Makstud intressid	-6 110	-9 031
Kokku rahavood äritegevusest	45 635	34 208
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	6	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6	7
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-42 388	-35 151
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	14	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-42 374	-35 151
Kokku rahavood	3 267	-936
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 982	2 918
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 267	-936
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 249	1 982

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	9 970	997	332 253	343 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 354	6 354
31.12.2010	9 970	997	338 607	349 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 344	6 344
Emiteeritud osakapital	14	0	0	14
31.12.2011	9 984	997	344 951	355 932

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IAS ja IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Dorpat Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne.

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 ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute all kajastatakse tütarettevõtjate osad kapitaliosaluse meetodil ning äriühingu poolt antud laenud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad on kõik äriühingud, mida kontrollib teine äriühing (emaettevõtja). Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- emaettevõtjal on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

Tütarettevõtjate kajastamine

Raamatupidamise seaduse kohaselt ei pea äriühing koostama konsolideeritud raamatupidamiaruannet kui konsolodeeritav üksus ei ületa audiitoritegevuse seaduse prg 92 lõike 1 või 2 kriteeriume, mis sätestavad ülevaatuse kohustuse. Sellest johtuvalt on äriühingu investeeringuid tütarettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega.

Amortisatsiooni avestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit ja põhivara amortisatsioonimäärade vahemik on järgmine:
Ehitised 3 – 20 %

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Dorpat Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;
- b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	993	6 501	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58	0	3
Ettemaksed	0	1 341	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 051	7 842	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	793	0	729
Üksikisiku tulumaks	0	100	0	34
Sotsiaalmaks	0	55	0	55
Kohustuslik kogumispension	0	3	0	3
Ettemaksukonto jääk	58		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58	951	0	821

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11477745	Heamark OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Heamark OÜ	9 528	-141	9 387
Kokku	9 528	-141	9 387

Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2009	9 948	239 669	249 617
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-420	0	-420
31.12.2010	9 528	239 669	249 197
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-141	0	-141
31.12.2011	9 387	239 669	249 056

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	15 575	330 931	346 506
Akumuleeritud kulum	0	-67 087	-67 087
Jääkmaksumus	15 575	263 844	279 419
Amortisatsioonikulu	0	-32 547	-32 547
31.12.2010			
Soetusmaksumus	15 575	330 931	346 506
Akumuleeritud kulum	0	-99 634	-99 634
Jääkmaksumus	15 575	231 297	246 872
Amortisatsioonikulu	0	-32 547	-32 547
31.12.2011			
Soetusmaksumus	15 575	330 931	346 506
Akumuleeritud kulum	0	-132 181	-132 181
Jääkmaksumus	15 575	198 750	214 325

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 244	1 679	
Võlad töövõtjatele	91	72	
Maksuvõlad	951	821	3
Muud võlad	463	360	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 749	2 932	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 803	56 883
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 803	56 883
Kokku müügitulu	61 803	56 883
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käsitus	61 803	56 883
Kokku müügitulu	61 803	56 883

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	1 008	991
Sotsiaalmaksud	332	327
Kokku tööjõukulud	1 340	1 318
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	239 669	0	239 669	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	111 000	0	153 388

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	1 008	991

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO SILD	Juhatuse liige	26.06.2012
TAIVO TÄHT	Juhatuse liige	28.06.2012
MATI LAURSON	Juhatuse liige	02.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	338 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 344
Kokku	344 951
Jaotamine	
Kokku	

Kasum jäetakse omakapitali koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61803	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7309830
E-posti aadress	janno@eurokonsultatsiooni.ee