

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Accuratus

registrikood: 11080568

tänavatalu nimi, Uus-Sadama 23
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 5029997, +372 6806699

faks: +372 6806690

e-posti aadress: aldera@aldera.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Üldhalduskulud	11
Lisa 10 Muud ärikulud	11
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Accuratus asutati 26.10.2004 aastal. Põhitegevusteks on investeringud kinnisvarasse ja kinnisvaraarendus. 2011.aastal ei teinud firma tööd oma põhitegevuse alal.

Personal

Töötajaid 2011 aastal ei olnud. Soodustusi juhtkond saanud ei ole. Ettevõtte juhatuse liikmele töötasu majandusaastal ei makstud.

Tulud, kulud ja kasum/kahjum

2011. aastal OÜ Accuratus müügitulu puudus.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Puhaskasum / -kahjum (tuh euro)	- 20	- 47
ROA	-9%	-9%
ROE	-16%	-32%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Lõpetada alustatud detailplaneeringu ja leida võimalus edasipidiseks arenemiseks.

Sama 2012. a. põhieesmärgiks on jätkuv müügi ja kasumi suurendamine teenuste täiustamise, kulude optimeerimise ja uutel turgudel tegevuse laiendamise teel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	111	179	2
Nõuded ja ettemaksed	26	26	3
Kokku käibevara	137	205	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	520 825	520 825	4
Kokku põhivara	520 825	520 825	
Kokku varad	520 962	521 030	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	289 220	289 471	5
Võlad ja ettemaksed	103 689	83 193	7
Kokku lühiajalised kohustused	392 909	372 664	
Kokku kohustused	392 909	372 664	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 148	191 395	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 313	-47 247	
Kokku omakapital	128 053	148 366	
Kokku kohustused ja omakapital	520 962	521 030	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Üldhalduskulud	-68	-33	9
Muud ärikulud	0	-26 968	
Ärikasum (kahjum)	-68	-27 001	
Finantstulud ja -kulud	-20 245	-20 245	12,13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 313	-47 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 313	-47 246	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-68	-27 001	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	26 967	
Kokku korrigeerimised	0	26 967	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	14	
Kokku rahavood äritegevusest	-68	-20	
Kokku rahavood	-68	-20	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	179	199	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68	-20	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111	179	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 835	383	191 395	195 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-47 247	-47 247
31.12.2010	3 835	383	144 148	148 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-20 313	-20 313
31.12.2011	3 835	383	123 835	128 053

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Accuratus OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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. a 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal / tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasned dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	111	179
Kokku raha	111	179

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks		0
Ettemaksukonto jääk	26	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	26

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	547 794
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-26 968
Muud muutused	-1
31.12.2010	520 825
31.12.2011	520 825

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtetele	289 220	289 220			7%	EUR	31.12.2012	13
Lühiajalised laenud kokku	289 220	289 220						
Laenukohustused kokku	289 220	289 220						
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Emaettevõtetele	289 220	289 220						13
Lühiajalised laenud kokku	289 220	289 220						
Lühiajalised võlakirjad								
Muud laenukohustused	251	251						13
Lühiajalised võlakirjad kokku	251	251						
Laenukohustused kokku	289 471	289 471						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	520 825	520 825
Kokku	520 825	520 825

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 508	1 508	7
Muud võlad	102 181	81 685	
Intressivõlad	101 930	81 685	
Muud viitvõlad	251	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	103 689	83 193	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	1 508	1 508
Kokku võlad tarnijatele	1 508	1 508

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Juuridilised		
Maamaks	68	33
Kokku üldhalduskulud	68	33

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		26 968
Kokku muud ärikulud		26 968

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Intressikulud	20 245	20 245	13
Kokku finantstulud ja -kulud	20 245	20 245	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	391 115	0	370 905
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	251	0	251

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Accuratus (registrikood: 11080568) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO REMMELGAS	Juhatuse liige	03.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	144 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 313
Kokku	123 835
Jaotamine	
Kokku	123 835

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Levirat	11020595	Hälli põik 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	10000 EEK
OÜ ALDERA INVEST	10728205	Uus-Sadama 23	33700 EEK
osaühing Sitwell Group	11299019	Uus-Sadama 23, Tallinn, Harju maakond, Eesti	8800 EEK
osaühing Apollona	10066715	Tartu mnt 71	7500 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6806699
Faks	+372 6806690
Mobiiltelefon	+372 5029997
E-posti aadress	aldera@aldera.ee