

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: osäühing ROSENKRANZ

registrikood: 10242164

tänava/talu nimi, Aleksandri 1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7 302155

faks: +372 7 344466

e-posti aadress: hid@hiid.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Asutamine: AS Rosenkranz on registreeritud 09.06.1994.a. Tartu Linnavalitsuse Ettevõtluse osakonnas. 29.07.1997.a. ümberkujundatud OÜ Rosenkranz

Tartu linna kohtus.

2010.a. tegevused:

Põhitegevuseks oli kinnisvara rentimine, haldamine ja arendus.

Olulisemaks kinnisvra objektiks on Vaksali 7 Tartu

Peamised eesmärgid 2011.a.:

Vastavalt üldisele majandusolukorrale laiendada tegevust kinnisvaraga.

Palgalist tööjõudu ei kasuta, ostab juhtimisteenust OÜ Pustakult.

Finantssuhtarvud:

<u>Lähteandmed (tuh.kroonides)</u>	2009	2010		
Käibevara	435	381		
Lühiajalised kohustused	1203	1111		
Raha	40	45		
Varad	1582	1492		
Aruandeaasta kasum/kahjum	36	2		
Omakapital	379	381		

<u>Finantssuhtarv</u>		2009	2010		
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-767	-730		
Töökapitali suhe lühiajalistesse kohustustesse	Töökapital/Lühiajalised kohustused	0,32	0,34		
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,36	0,34		
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,03	0,04		
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad * 100	76%	74%		
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad * 100	2,3%	0,13%		
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital * 100	9,5%	0,5%		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	45 037	39 966	2
Nõuded ja ettemaksed	335 876	395 261	3,4,5
Kokku käibevara	380 913	435 227	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	933 503	968 475	6
Materiaalne põhivara	177 944	177 944	7
Kokku põhivara	1 111 447	1 146 419	
Kokku varad	1 492 360	1 581 646	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	895 281	1 017 100	9
Võlad ja ettemaksed	205 899	175 567	10,11
Eraldised	9 968	9 968	
Kokku lühiajalised kohustused	1 111 148	1 202 635	
Kokku kohustused	1 111 148	1 202 635	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	300 000	300 000	13
Kohustuslik reservkapital	15 412	8 160	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 599	34 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 201	36 259	
Kokku omakapital	381 212	379 011	
Kokku kohustused ja omakapital	1 492 360	1 581 646	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	145 067	171 136	14
Muud äritulud	0	1 509	
Mitmesugused tegevuskulud	-68 338	-61 023	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-34 972	-34 341	6,7
Muud ärikulud	-9 361	-2 679	
Ärikasum (-kahjum)	32 396	74 602	
Finantstulud ja -kulud	-30 195	-38 343	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 201	36 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 201	36 259	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	32 396	74 602	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34 972	34 341	6,7
Kokku korrigeerimised	34 972	34 341	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	43 698	-56	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 448	-46 011	
Kokku rahavood äritegevusest	95 618	62 876	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-100 600	-263 800	5
Antud laenude tagasimaksed	127 500	1 950	
Laekunud intressid	1 976	109	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	28 876	-261 741	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	49 600	282 850	9
Saadud laenude tagasimaksed	-169 024	-65 050	
Makstud intressid	1	-74	
Makstud dividendid	0	-12 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-119 423	205 226	
Kokku rahavood	5 071	6 361	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 966	33 605	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 071	6 361	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 037	39 966	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	300 000	8 160	34 593	342 753
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			36 258	36 258
31.12.2009	300 000	8 160	70 851	379 011
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 201	2 201
Muutused reservides		7 252	-7 252	
31.12.2010	300 000	15 412	65 800	381 212

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OU Rosenkranz 2010. 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. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

OÜ Rosenkranz arvestus-ja esitusvaluutaks on Eesti kroon.

Kasumiaruannet skeem nr.1

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiootel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisus eraldi varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Lõpetamata ehitust käsitletakse põhivara koosseisus

Maad ei amortiseerita.

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas. eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud varaobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäanud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised 10-50 aastat
- Masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu põhivara s.h IT seadmed 3-5 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendile võetud vara on osaliselt edasi renditud.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara on amortiseeritud lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstav õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või mõju teise osapoole ärilistele. OÜ Rosenkrantz seotud osapoolteks on:

- a)Eraisikust omanik:
- b)Tegev- ja kõrgem juhtkond, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada mõju OÜ Rosenkrantz ärilistele otsustele;
- c)Punktides a ja b kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu teenuse müügist on kajastatud üldjuhul teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud arvestatakse nende tekke momendist soetusmaksumuses.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	42 860	39 186
Arvelduskontod	2 177	780
Kokku raha	45 037	39 966

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	61 010	104 353
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 559	205
Muud nõuded	270 307	290 703
Laenunõuded		
Intressinõuded		
Kokku Nõuded ja ettemaksed	335 876	395 261

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 559		982
Erisoodustuse tulumaks		205	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 559	205	982

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	253 800	253 800		
Intressinõuded	16 507	16 507		
Muud nõuded	0	0		
Kokku muud nõuded	270 307	270 307		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	282 600	282 600		
Intressinõuded	3 189	3 189		
Muud nõuded	4 914	4 914		
Kokku muud nõuded	290 703	290 703		

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	75 286	1 717 064	1 792 350
Akumuleeritud kulum		-821 088	-821 088
Jääkmaksumus	75 286	895 976	971 262
Ostud ja parendused		31 554	31 554
Amortisatsioonikulu		-34 341	-34 341
31.12.2009			
Soetusmaksumus	75 286	1 748 618	1 823 904
Akumuleeritud kulum		-855 429	-855 429
Jääkmaksumus	75 286	893 189	968 475
Amortisatsioonikulu		-34 972	-34 972
31.12.2010			
Soetusmaksumus	75 286	1 748 618	1 823 904
Akumuleeritud kulum		-890 401	-890 401
Jääkmaksumus	75 286	858 217	933 503

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	133 195	133 294
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 162	3 455

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	177 944	177 944	177 944
Jääkmaksumus	177 944	177 944	177 944
31.12.2009			
Soetusmaksumus	177 944	177 944	177 944
Jääkmaksumus	177 944	177 944	177 944
31.12.2010			
Jääkmaksumus	177 944	177 944	177 944

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	133 195	133 294
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	130 000	130 200
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	858 217	785 847
Kokku	858 217	785 847

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	895 281	895 281		
Lühiajalised laenud kokku	895 281	895 281		
Laenukohustused kokku	895 281	895 281		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	1 017 100	1 017 100		
Laenukohustused kokku	1 017 100	1 017 100		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	24 606	6 999
Maksuvõlad	0	982
Muud võlad	181 293	167 586
Intressivõlad		
Dividendivõlad		
Kokku võlad ja ettemaksed	205 899	175 567

Lisa 11 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	127 293	127 293		
Dividendivõlad	37 500	37 500		
Muud võlad	16 500	16 500		
Kokku muud võlad	181 293	181 293		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	81 372	81 372		
Dividendivõlad	37 500	37 500		
Muud võlad	48 714	48 714		
Kokku muud võlad	167 586	167 586		

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	51 982	55 972
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	13 818	14 879
Kokku tingimuslikud kohustused	65 800	70 851

Lisa 13 Osakapital (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	300 000	300 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus Osaühingu osakud on lihtkontol kahest osast : 155000 krooni, osalus 51,6667 % 145000 krooni, osalus 48,3333 % Põhikirjakohaselt on osaühingu miinimkapital 100000 krooni ja maksimumkapital 400000 krooni.		

Lisa 14 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	145 067	171 136
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	145 067	171 136
Kokku müügitulu	145 067	171 136
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Rent	133 195	133 294
Muud teenused	11 872	37 842
Kokku müügitulu	145 067	171 136

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Juhtimisteenus	-57 002	-52 210
Muud	-11 336	-8 813
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-68 338	-61 023

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

Tööjõudu ei kasutata. Osaühing ostab juhtimisteenust teiselt firmalt.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	15 295	2 109
Intressikulud	-45 490	-40 684
Muud finantstulud ja -kulud	0	232
Kokku finantstulud ja -kulud	-30 195	-38 343

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 308	1 046 006	45 789	1 104 456

	2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 002	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole palka ega muid olulisi hüvesid makstud.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1.jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon(EEK)asendus euroga (EUR).Ametlik ülemineku kurss oli 15,64666 EEK/EUR.Sellest tulenevalt muutus alates 1.jaanuarist 2011 Ettevõtte arvestusvaluuta euroks ning Ettevõtte konverteeris oma raamatupidamisarvestuse eurodesse.Alates 2011.aastast hakatakse finantsaruandeid koostama ja esitama eurodes

Aruande digitaalallkirjad

osaühing ROSENKRANZ (registrikood: 10242164) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	22.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 201
Kokku	65 800
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	5 000
Kokku	5 000
Jaotatud kohustuslikku reservkapitali	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	133195	91.82%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	11872	8.18%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7 302155
Faks	+372 7 344466
E-posti aadress	hid@hiid.ee