

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Luulik

registrikood: 10378260

tänava nimi Vilmsi 47

ja maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10126

telefon: +372 6805400

e-posti aadress: info@ellkinnisvara.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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Luulik põhitegevuseks aruandeaastal oli Laulasmaal asuva Kõltsu mõisa renoveerimistööde lõpuleviimine ja kompleksi kasutusevõtmine. Samas toimub sisustamine veel ka 2011.aastal.

Alates detsembrikuust on mõisa üüritud välja mitmesugusteks üritusteks. Aruandeaastal saadi müügitulu 30 000 krooni, aasta lõpetati 1,17 mln kroonise kahjumiga.

2011.aastal jätkatakse mõisakompleksi väljaüürimisega kultuuriüritusteks, seminarideks, ärikohtumisteks ja tähtpäevadeks ning Kõltsu mõisapargi edasiarendamisega.

Kindlasti ei ole veel eesmärgiks ettevõttega kasumisse jõuda, oluline on katta üürituluga halduskulud.

Ettevõtte 2010. aastal töotajaid ei olnud ning töötasusid ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatajale.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	899 664	8 834	
Nõuded ja ettemaksed	5 111 080	3 004 056	2
Kokku käibevara	6 010 744	3 012 890	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	56 845 742	32 979 923	4
Materiaalne põhivara	1 537 245	525 000	5
Kokku põhivara	58 382 987	33 504 923	
Kokku varad	64 393 731	36 517 813	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	64 808 515	18 332 731	6
Kokku lühiajalised kohustused	64 808 515	18 332 731	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	0	17 427 619	6
Kokku pikaajalised kohustused	0	17 427 619	
Kokku kohustused	64 808 515	35 760 350	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Ülekurss	35 000	35 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	678 463	1 637 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 172 247	-959 480	
Kokku omakapital	-414 784	757 463	
Kokku kohustused ja omakapital	64 393 731	36 517 813	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	30 000	0	8
Muud äritulud	0	10 866	
Mitmesugused tegevuskulud	-265 377	-149 161	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-78 239	0	4,5
Muud ärikulud	-8	0	
Ärikasum (-kahjum)	-313 624	-138 295	
Finantstulud ja -kulud	-858 623	-821 185	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 172 247	-959 480	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 172 247	-959 480	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-313 624	-138 295
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	78 239	0
Kokku korrigeerimised	78 239	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 103 267	-2 992 404
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 825 010	2 944 805
Kokku rahavood äritegevusest	2 486 358	-185 894
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 307 028	0
Laekunud intressid	0	130
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 307 028	130
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	11 500	180 000
Saadud laenude tagasimaksed	-300 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-288 500	180 000
Kokku rahavood	890 830	-5 764
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 834	14 598
Raha ja raha ekvivalentide muutus	890 830	-5 764
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	899 664	8 834

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	35 000	3 443	1 638 500	1 716 943
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-959 480	-959 480
Muutused reservides	0	0	557	-557	0
31.12.2009	40 000	35 000	4 000	678 463	757 463
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-1 172 247	-1 172 247
31.12.2010	40 000	35 000	4 000	-493 784	-414 784

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Luulik OÜ 2010.aasta raamatupidamisaruanne 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 soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangakonto jääki.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kas 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).

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutusega üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni varudena ning varade kasutuselevõtmisel kantakse 100%-liselt kulusse ja nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara ostuhinnast ja soetamisega seotud kulutustest.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised 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 väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest kohustuslik reservkapital. 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 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	0	3 375
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 091 310	2 999 362
Muud nõuded	3 758	0
Intressinõuded	3 758	0
Ettemaksed	16 012	1 319
Kokku Nõuded ja ettemaksed	5 111 080	3 004 056

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 091 310	2 999 362
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 091 310	2 999 362

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
01.01.2009			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	14 819 728	14 819 728
Ümberklassifitseerimised	15 660 195	2 500 000	18 160 195
31.12.2009			
Jääkmaksumus	15 660 195	17 319 728	32 979 923
Ostud ja parendused	0	23 935 489	23 935 489
Amortisatsioonikulu	0	-69 670	-69 670
31.12.2010			
Jääkmaksumus	15 660 195	41 185 547	56 845 742

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 000	0

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 102	0
---	-------	---

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2008					
Soetusmaksumus	0	18 160 195	0	18 160 195	18 160 195
Jääkmaksumus	0	18 160 195	0	18 160 195	18 160 195
Ostud ja parendused	525 000	0	0	0	525 000
Ümberklassifitseerimised	0	-18 160 195	0	-18 160 195	-18 160 195
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	-18 160 195	0	-18 160 195	-18 160 195
31.12.2009					
Jääkmaksumus	525 000	0	0	0	525 000
Ostud ja parendused	850 898	0	169 916	169 916	1 020 814
Muud ostud ja parendused	850 898	0	169 916	169 916	1 020 814
Amortisatsioonikulu	-8 569	0	0	0	-8 569
31.12.2010					
Jääkmaksumus	1 367 329	0	169 916	169 916	1 537 245

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	46 803 478	18 332 731
Muud võlad	18 005 039	0
Muud viitvõlad	3 539	0
Laen osanikult	18 001 500	0
Pikaajalised võlakohustused	0	17 427 619
Kokku võlad ja ettemaksed	64 808 517	35 760 350

Muu võlakohustusena on kajastatud osanikult saadud laen. Laen on bilansis kajastatud diskonteeritult diskontomääraga 5% aastas. Laenu alusvaluuta on Eesti kroon ja aastaaruande koostamise ajaks on laen tagastatud.

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 000	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	30 000	0
Kokku müügitulu	30 000	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara üür	30 000	0
Kokku müügitulu	30 000	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	124 052	126 039
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 522	6 522
Sisustuskulud	76 401	0
Hoolduskulud	17 467	0
Kindlustus	2 805	181
Muud	38 130	16 419
Kokku mitmesugused tegevuskulud	265 377	149 161

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	3 758	130
Intressitulu hoiustelt	3 758	130
Intressikulud	-862 381	-821 315
Intressikulu laenudelt	-862 381	-821 315
Kokku finantstulud ja -kulud	-858 623	-821 185

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Luulik OÜ sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgnevaid majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Lisa 12 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	18 001 500	17 427 619

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Luulik (registrikood: 10378260) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA ANNUS	Juhatuse liige	11.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Luulik osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Luulik raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Luulik finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et ettevõtte netovara on väiksem Äriseadustikus nõutud suuruselt. Osanikud peaksid otsustama meetmete rakendamise, mille tulemusena netovara moodustaks vähemalt poole osakapitalist ja vähemalt 40 000 krooni. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk, vandeaudiitor nr. 519

Rein Ruusalu, vandeaudiitor number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt. 141 Tallinn

11.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Luulik (registrikood: 10378260) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	12.07.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	678 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 172 247
Kokku	-493 784
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-493 784
Kokku	-493 784

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	678 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 172 247
Kokku	-493 784
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-493 784
Kokku	-493 784

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805400
E-posti aadress	info@ellkinnisvara.ee