

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010**ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ VINTSELLE****registrikood: 10506798**

tänava/talu nimi, Kadaka tee 74-B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 12618

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Kasutusrent	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Aruandeaastal tegeles OÜ Vintselle ainult üüritulude saamise eesmärgil.

OÜ Vintselle sai oma kinnisvarainvesteeringutelt üüri- ja sellega kaasnevaid muid tulusid kokku ca 5,4 miljoni krooni ulatuses. Kulutusi on tehtud üksnes kommunaalteenustele, haldusele ja hoonete remondiks. OÜ Vintselle 2010 aasta kasum kahanes suuresti nõuete ümberhindluse tõttu.

Järgneval aastal ei ole planeeritud suuremaid kinnisvaratehinguid ning keskendutakse olemasolevatelt kinnisvarainvesteeringutelt üüritulu saamisele.

OÜ-s Vintselle ei ole töötajaid ja ei ole makstud aruandeaasta jooksul töö- ega juhatuse liikme tasusid.

Peamised finantsnäitajad			
	Ühik	2010	2009
Müügitulu	tuh. krooni	5 400	5 246
Müügitulu kasv	%	2,9	-22,6
Puhaskasum	tuh. krooni	850	2 032
Puhaskasumi kasv	%	-58,2	55,0
Puhasrentaablus	%	15,7	38,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	3,7	9,8
ROA	%	2,2	4,8
ROE	%	5,9	15,1
Kasutatud metoodika:			
Müügitulu kasv = (müügitulu 2010 - müügitulu 2009) / müügitulu 2009			
Puhaskasumi kasv = (puhaskasum 2010 - puhaskasum 2009) / puhaskasum 2009			
Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu x 100			
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused			
Vara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum / varad x 100			
Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum / omakapital x 100			

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Vintselle juhatus on koostanud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti Vabariigi Hea Raamatupidamistavaga.

2010. aasta tulude ja kulude kirjendamiseks on kasutatud tulude ja kulude aruannet. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva seisuga.

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Vintselle finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Juhatuse hinnangul on OÜ Vintselle jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 088 974	3 162 118	
Nõuded ja ettemaksed	831 861	1 800 588	
Kokku käibevara	1 920 835	4 962 706	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	35 998 500	37 202 556	3
Kokku põhivara	35 998 500	37 202 556	
Kokku varad	37 919 335	42 165 262	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	525 595	506 993	6
Kokku lühiajalised kohustused	525 595	506 993	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	23 066 344	28 181 335	5
Kokku pikaajalised kohustused	23 066 344	28 181 335	
Kokku kohustused	23 591 939	28 688 328	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 432 934	11 401 413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	850 462	2 031 521	
Kokku omakapital	14 327 396	13 476 934	
Kokku kohustused ja omakapital	37 919 335	42 165 262	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 399 697	5 245 863	7
Muud äritulud	439 799	900 881	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 434 750	-1 733 083	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 667 890	-427 986	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 204 056	-1 204 056	
Ärikasum (-kahjum)	1 532 800	2 781 619	
Finantstulud ja -kulud	-682 338	-750 098	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	850 462	2 031 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	850 462	2 031 521	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 532 800	2 781 619	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 204 056	1 204 056	
Kokku korrigeerimised	1 204 056	1 204 056	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	968 727	-582 032	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	18 602	-85 884	
Kokku rahavood äritegevusest	3 724 185	3 317 759	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	29 345	32 323	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29 345	32 323	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-5 114 991	-2 030 499	5
Makstud intressid	-711 463	-782 421	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 826 454	-2 812 920	
Kokku rahavood	-2 072 924	537 162	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 162 118	2 624 956	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 072 924	537 162	
Valuutakursside muutuste mõju	-220	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 088 974	3 162 118	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	11 401 413	11 445 413
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			2 031 521	2 031 521
31.12.2009	40 000	4 000	13 432 934	13 476 934
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			850 462	850 462
31.12.2010	40 000	4 000	14 283 396	14 327 396

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vintsele 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Märkus: ettevõtte aastaaruande lisades on ära toodud ainult need arvestusmeetodid ja hindamisalused, mis leidsid kajastamist ettevõtte majandusaasta jooksul toimunud tehingutes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed koosnevad ostjatelt laekumata arvetest. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekte, mis on soetatud renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Objektid võetakse arvele soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud amortisatsioon 4% aastas.

Rendid

OÜ Vintsele üürib oma pindasid välja kasutusrendi tingimustel. Üürimaksed kajastatakse perioodituluks kasumiaruandes.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. OÜ Vintsele käsitleb seotud osapooltena

- a) emaettevõtet
- b) tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- c) eelmises punktis kirjeldatud isikutega seotud ettevõtteid
- d) ettevõtte töötajaid

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu kajastatakse kassapõhiselt.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	68 918	55 484
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68 918	55 484

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	14 933 452	30 101 378	45 034 830
Akumuleeritud kulum		-6 628 218	-6 628 218
Jääkmaksumus	14 933 452	23 473 160	38 406 612
Amortisatsioonikulu		-1 204 056	-1 204 056
31.12.2009			
Soetusmaksumus	14 933 452	30 101 378	45 034 830
Akumuleeritud kulum		-7 832 274	-7 832 274
Jääkmaksumus	14 933 452	22 269 104	37 202 556
Amortisatsioonikulu		-1 204 056	-1 204 056
31.12.2010			
Soetusmaksumus	14 933 452	30 101 378	45 034 830
Akumuleeritud kulum		-9 036 330	-9 036 330
Jääkmaksumus	14 933 452	21 065 048	35 998 500

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 399 697	5 245 863
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 808 329	1 733 083

Lisa 4 Kasutusrent

(kroonides)

	2010	2009
Kasutusrenditulu	5 399 697	5 245 863

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen	23 066 344			23 066 344
Pikaajalised laenud kokku	23 066 344			23 066 344
Laenukohustused kokku	23 066 344			23 066 344

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen	28 181 335			28 181 335
Pikaajalised laenud kokku	28 181 335			28 181 335
Laenukohustused kokku	28 181 335			28 181 335

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	188 742	198 611
Maksuvõlad	68 918	55 484
Saadud ettemaksed	267 935	252 898
Kokku võlad ja ettemaksed	525 595	506 993

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 399 697	5 245 863
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 399 697	5 245 863
Kokku müügitulu	5 399 697	5 245 863
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
EMTAK 68329	5 399 697	5 245 863
Kokku müügitulu	5 399 697	5 245 863

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ-s Vintselle ei ole töötajaid ja ei ole makstud aruandeaasta jooksul töötasusid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	9 127 391	14 242 382

	2010	
	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	43 200	2 880 000

Aruande digitaalallkirjad

OÜ VINTSELLE (registrikood: 10506798) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT LEPP	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ VINTSELLE osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ VINTSELLE raamatupidamise aastaaruande, 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 lisanäidiseid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusle teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatel ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiravumust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ VINTSELLE finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Erikson

Vandeauditiitori number 303

Auditiitoribüroo Erikson OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 208

Kase tee 5, Haabneeme, 74001 Viimsi vald, Harjumaa

08.08.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ VINTSELLE (registrikood: 10506798) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ERIKSON	Vandeaudiitor	08.08.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 432 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	850 462
Kokku	14 283 396
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 283 396
Kokku	14 283 396

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5399697	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ DIVES	10301398	Kadaka tee 74-B, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6720357
E-posti aadress	haldus@glasmir.ee