

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ VINTSELLE

registrikood: 10506798

tänavatalu nimi, Kadaka tee 74-B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 12618

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 5,2 miljoni krooni ulatuses. Kulutusi on tehtud üksnes kommunaalteenustele, haldusele ja hoonete remondiks.

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:

Peamised finantsnäitajad

	Ühik	2009	2008
Müügitulu	tuh. krooni	5 246	6 776
Müügitulu kasv	%	-22,6	23,8
Puhaskasum	tuh. krooni	2 032	1 311
Puhaskasumi kasv	%	55,0	-59,5
Puhasrentaablus	%	38,7	19,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	9,8	6,5
ROA	%	4,8	3,1
ROE	%	15,1	11,5

Kasutatud metoodika:

Müügitulu kasv = (müügitulu 2009 - müügitulu 2008) / müügitulu 2008

Puhaskasumi kasv = (puhaskasum 2009 - puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008

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.

2009. 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)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	3 162 118	2 624 956
Nõuded ja ettemaksed	1 800 588	1 218 556
Kokku käibevara	4 962 706	3 843 512
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	37 202 556	38 406 612
Kokku põhivara	37 202 556	38 406 612
Kokku varad	42 165 262	42 250 124
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	506 993	592 877
Kokku lühiajalised kohustused	506 993	592 877
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	28 181 335	30 211 834
Kokku pikaajalised kohustused	28 181 335	30 211 834
Kokku kohustused	28 688 328	30 804 711
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 401 413	10 089 965
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 031 521	1 311 448
Kokku omakapital	13 476 934	11 445 413
Kokku kohustused ja omakapital	42 165 262	42 250 124

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	5 245 863	6 775 984
Muud äritulud	900 881	819 262
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 733 083	-1 920 277
Mitmesugused tegevuskulud	-427 986	-2 405 427
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 204 056	-1 188 848
Ärikasum (-kahjum)	2 781 619	2 080 694
Finantstulud ja -kulud	-750 098	-769 246
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 031 521	1 311 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 031 521	1 311 448

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 781 619	2 080 694
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 204 056	1 188 848
Kokku korrigeerimised	1 204 056	1 188 848
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-582 032	503 321
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-85 884	112 802
Kokku rahavood äritegevusest	3 317 759	3 885 665
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	32 323	81 228
Kokku rahavood investeerimistegevusest	32 323	81 228
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-2 030 499	-1 703 520
Makstud intressid	-782 421	-850 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 812 920	-2 553 520
Kokku rahavood	537 162	1 413 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 624 956	1 212 057
Raha ja raha ekvivalentide muutus	537 162	1 413 373
Valuutakursside muutuste mõju		-474
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 162 118	2 624 956

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	10 089 965	10 133 965
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 311 448	1 311 448
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vintsele 2009. 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)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	55 484	68 533
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 484	68 533

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	14 933 452	29 721 378	44 654 830
Akumuleeritud kulum		-5 439 370	-5 439 370
Jääkmaksumus	14 933 452	24 282 008	39 215 460
Amortisatsioonikulu		-1 188 848	-1 188 848
Ümberklassifitseerimised		380 000	380 000
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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 245 863	6 775 984
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 733 083	1 920 277

Lisa 4 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	5 245 863	6 775 984

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	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

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen	30 211 834			30 211 834
Pikaajalised laenud kokku	30 211 834			30 211 834
Laenukohustused kokku	30 211 834			30 211 834

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	198 611	278 289
Maksuvõlad	55 484	68 533
Saadud ettemaksed	252 898	246 055
Kokku võlad ja ettemaksed	506 993	592 877

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 245 863	6 775 984
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 245 863	6 775 984
Kokku müügitulu	5 245 863	6 775 984
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
EMTAK 68329	5 245 863	6 775 984
Kokku müügitulu	5 245 863	6 775 984

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

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Sidusettevõtjad	14 242 382	16 272 881

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Sidusettevõtjad	2 856 000	825 501	2 596 000	892 480

Aruande digitaalallkirjad

OÜ VINTSELLE (registrikood: 10506798) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT LEPP	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 401 413
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 031 521
Kokku	13 432 934
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 432 934
Kokku	13 432 934

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	5245863	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	40000 EEK

Sidevahendid

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