

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Neli Tuba

registrikood: 10545108

tänavatalu nimi, Vana-Kalamaja 16/18-45
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10414

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Neli Tuba OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine.

Eelmisel aastal püstitatud ülesanded on täidetud 100%-lt.

2009. aastal juhatusele tasusid ei makstud. 2009. aastal maksti ühele töötajale töötasu 48 964 krooni.

Jätkuv areng eeldab kindlasti töötingimuste kaasajastamist ja selleläbi ka parandamist. Pilk järgmisse tegevusaastas on optimistlik.

2007. tehti investeringuid erinevate pankade fondiosakutesse, mis peale 2008 aasta kahjumit 2009 aastal jälle kasumit teenisid.

2009. aastal soetas ettevõtte maa Jõelähtme vallas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklaratsioon raamatupidamise aruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 2 kuni 6 esitatud 4-Tuba OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvutusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab 4-Tuba OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmistamise kuupäevani 01.03.2010 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

4-Tuba OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Varad			
Käibevara			
Raha	2 344 949	2 348 409	858 975
Nõuded ja ettemaksed	2 959 822	5 405 760	7 709 447
Kokku käibevara	5 304 771	7 754 169	8 568 422
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	13 400	13 400	13 400
Materiaalne põhivara	2 206 473	1 690 976	389 557
Kokku põhivara	2 219 873	1 704 376	402 957
Kokku varad	7 524 644	9 458 545	8 971 379
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	875 165	500 000	50 000
Võlad ja ettemaksed	1 110 327	2 816 593	1 579 996
Kokku lühiajalised kohustused	1 985 492	3 316 593	1 629 996
Kokku kohustused	1 985 492	3 316 593	1 629 996
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 783 274	4 966 271	1 219 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-288 122	1 131 681	6 078 090
Kokku omakapital	5 539 152	6 141 952	7 341 383
Kokku kohustused ja omakapital	7 524 644	9 458 545	8 971 379

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	1 357 932	20 448 532
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-889 498	-17 376 784
Brutokasum (-kahjum)	468 434	3 071 748
Üldhalduskulud	-961 066	-813 744
Ärikasum (-kahjum)	-492 632	2 258 004
Finantstulud ja -kulud	324 208	-503 806
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-168 424	1 754 198
Tulumaks	-119 698	-622 517
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-288 122	1 131 681

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-492 632	2 258 004
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	308 992	309 804
Muud korrigeerimised		-699 846
Kokku korrigeerimised	308 992	-390 042
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 445 938	-1 795 502
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 706 267	1 236 597
Makstud ettevõtte tulumaks	-119 698	-622 517
Kokku rahavood äritegevusest	436 333	686 540
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-824 487	-1 611 223
Antud laenude tagasimaksed		4 099 189
Laekunud intressid	324 207	196 040
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-500 280	2 684 006
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	375 165	450 000
Makstud dividendid	-314 678	-2 331 112
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	60 487	-1 881 112
Kokku rahavood	-3 460	1 489 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 348 409	858 975
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 460	1 489 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 344 949	2 348 409

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	4 966 271	5 010 271
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 131 681	1 131 681
31.12.2008	40 000	4 000	6 097 952	6 141 952
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-288 122	-288 122
Makstud dividendid			-314 678	-314 678
31.12.2009	40 000	4 000	5 495 152	5 539 152

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga üldjuhul kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (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 lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle investorettevõttele on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest;
- investorettevõttele on esindatuse kaudu oluline mõju tütarettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga Amortisatsioonimäär

Ehitised 5 aastat 20 %

Masinad ja seadmed 3 aastat 33,3 %

Muu materiaalne põhivara 3 aastat 33,3 %

Tootmispõhivarale amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Maad ei amortiseerita.

Vara väärtuse test

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem selle bilansilisest maksumusest. Igal bilansipäeval hindab äriühingu juhtkond kriitiliselt, kas on märke vara väärtuse languse kohta. Kui esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitav asjaolu, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasel väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja –kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia/osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia/osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha

väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Teenuse osutamise lepingu arvestus

Tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse teenuse osutamise lepingute (projektide) kajastamisel valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena.

Projektide tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele on lisatud projekti eelarveline kasumimarginaal.

Projektides, milles tellijale enne bilansipäeva esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutusi ja sellele vastavat tuluosa, kajastatakse eespool kirjeldatud vahe bilansis real "Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad".

Kui selgub, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum kasumiaruandes kohe ja täies ulatuses.

Aruannete õigsuse tagamiseks tehakse äriühingus regulaarselt kõigi pooleliolevate projektide nn lõppkulu inventuur, mille käigus hinnatakse projekti lõpetamiseni tehtavaid kulutusi ja võrreldakse neid projekti eelarveliste kogukuludega. Oluliste erinevuste puhul korrigeeritakse projekti eeldatavat kasumimarginaali ning sellest tulenevalt tulude arvestust.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudset meetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Fondiosakud	Kokku
31.12.2007	1 331 547	1 331 547
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-693 693	-693 693
31.12.2008	637 854	637 854
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	240 427	240 427
31.12.2009	878 281	878 281

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	2 004 541	3 213 402
Kokku nõuded ostjate vastu	2 004 541	3 213 402

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		13 291	47 110
Käibemaks			588 901
Üksikisiku tulumaks		398	141
Sotsiaalmaks		2 172	990
Kohustuslik kogumispension			60
Töötuskindlustusmaksed		276	27
Ettemaksukonto jääk	2 529		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 529	16 137	637 229

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
OÜ LMR	Eesti	kinnisvaraprojektide arendus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
OÜ LMR	13 400	13 400
Kokku:	13 400	13 400

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta võlakohustus	875 165	375 165	500 000	
Lühiajalised laenud kokku	875 165	375 165	500 000	
Laenukohustused kokku	875 165	375 165	500 000	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta võlakohustus	500 000		500 000	
Lühiajalised laenud kokku	500 000		500 000	
Laenukohustused kokku	500 000		500 000	

Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	48 964	18 000
Sotsiaalmaksud	16 158	5 940
Kokku tööjõukulud	65 122	23 940

Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

OÜ 4-Tuba aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhatust ning olulise osalusega eraisikutest omanikke. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud ja nende poilt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted. Majandusaastal tehinguid seotud osapooltega ei toiminud

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Neli Tuba (registrikood: 10545108) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE RANNULA	Juhatuse liige	08.07.2010
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 783 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-288 122
Kokku	5 495 152

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1357932	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Rannula	36711120217	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5548988
E-posti aadress	kalle@kpme.ee