

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, Jakobsoni 11

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postsihtnumber: 71020

telefon: +372 4333773

e-posti aadress: leola@leolakv.ee

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Eraldised	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

2011.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsioonilise äritegevuse s.o.kinnisvara haldamises ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Kinnisvarasse investeeriti 1504 eurot. Leola Kinnisvara OÜ eestvedamisel ja osavõtul alustati muinsuskaitse all oleva vanalinnas hoone renoveerimist.

2011.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 589,4 tuh.eurot, moodustades 2010.aasta müügitulust 107,87%. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 144,2 tuh. eurot.

Arandeperioodil investeeriti kinnisvarasse 1504 eurot.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 4. 2011.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 42,2 tuh.eurot.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2011.aastal töötasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Leola Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

-raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvutuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.

-raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Leola Kinnisvara OÜ 31.12.2011. finantsseisundit ning perioodi 01.01.2011.

-31.12.2011. majandustulemusi ja rahavoogusid.

-kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud

Leola Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	25 367	66 435	2
Finantsinvesteeringud	40 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	97 066	88 976	3
Kokku käibevara	162 433	155 411	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 518 519	2 591 987	6
Kokku põhivara	2 518 519	2 591 987	
Kokku varad	2 680 952	2 747 398	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	156 461	103 064	7
Võlad ja ettemaksed	30 718	77 692	8
Kokku lühiajalised kohustused	187 179	180 756	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 250 992	1 421 843	7
Võlad ja ettemaksed	18 103	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 269 095	1 421 843	
Kokku kohustused	1 456 274	1 602 599	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 560	25 565	
Kohustuslik reservkapital	2 561	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 082 678	1 079 303	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 879	37 375	
Kokku omakapital	1 224 678	1 144 799	
Kokku kohustused ja omakapital	2 680 952	2 747 398	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	559 037	546 368	12
Muud äritulud	29	4 474	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-247 530	-325 018	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 458	-25 464	
Tööjõukulud	-42 170	-39 566	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-74 971	-91 886	
Muud ärikulud	0	-325	
Ärikasum (kahjum)	165 937	68 583	
Finantstulud ja -kulud	-43 020	-31 208	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	122 917	37 375	
Tulumaks	-9 038	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 879	37 375	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	165 937	68 583	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	74 971	91 886	
Kokku korrigeerimised	74 971	91 886	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 090	11 278	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-28 871	40 119	
Laekunud intressid	0	6	
Makstud intressid	-43 020	-31 215	
Makstud ettevõtte tulumaks	-9 038	-5 097	
Kokku rahavood äritegevusest	151 889	175 560	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 503	-98 583	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	9 571	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-40 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 503	-89 012	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	84 933	
Saadud laenude tagasimaksed	-117 454	-103 064	
Makstud dividendid	-34 000	-19 173	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-151 454	-37 304	
Kokku rahavood	-41 068	49 244	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	66 435	17 191	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-41 068	49 244	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 367	66 435	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	2 556	1 098 477	1 126 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)			37 374	37 374
Makstud dividendid			-19 173	-19 173
31.12.2010	25 565	2 556	1 116 678	1 144 799
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-5	5		0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	25 560	2 561	1 116 678	1 144 799
Aruandeaasta kasum (kahjum)			113 879	113 879
Makstud dividendid			-34 000	-34 000
31.12.2011	25 560	2 561	1 196 557	1 224 678

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hearaamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidesse eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Iga kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, lähtuvalt teadaolevast informatsioonist ostja maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajale makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringule on üldjuhul määratud järgmised amortisatsioonimäärad:

- maa ei amortiseerita
- ehitused 4%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500.00 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad on:

- masinad ja seadmed 20%
- muu inventaar ja IT seadmed 40%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel " müügiototel põhivara".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 500.00 eurot

Tulud

Tulu üürist ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui tehingutega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Mõõtuhihikuks on kalendrikuu.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1 134	302
Arvelduskontod	24 233	66 133
Kokku raha	25 367	66 435

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	97 066	79 824	4
Ostjatelt laekumata arved	97 066	79 824	
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 066	79 824	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	97 066	79 824
Kokku nõuded ostjate vastu	97 066	79 824

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0
Käibemaks	3 092	9 152	
Üksikisiku tulumaks	387		504
Sotsiaalmaks	879		1 016
Kohustuslik kogumispension	24		15
Töötuskindlustusmaksed	112		129
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 494	9 152	1 664

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	18 155	3 074 873	3 093 028
Akumuleeritud kulum		-503 262	-503 262
Jääkmaksumus	18 155	2 571 611	2 589 766
Ostud ja parendused		98 581	98 581
Müügid	-4 474		-4 474
Amortisatsioonikulu		-91 886	-91 886
31.12.2010			
Soetusmaksumus	13 681	3 173 454	3 187 135
Akumuleeritud kulum		-595 148	-595 148
Jääkmaksumus	13 681	2 578 306	2 591 987
Ostud ja parendused	1 504		1 504
Amortisatsioonikulu		-74 972	-74 972
31.12.2011			
Soetusmaksumus	15 185	3 173 454	3 188 639
Akumuleeritud kulum		-670 120	-670 120
Jääkmaksumus	15 185	2 503 334	2 518 519

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	422 679	405 012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 496	25 464
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		9 571

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Danske Bank	156 461	156 461			2,601	EUR	26.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	156 461	156 461					
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	1 250 992						
Pikaajalised laenud kokku	1 250 992		560 333	690 659			
Laenukohustused kokku	1 407 453	156 461	560 333	690 659			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	1 524 907	103 064	577 580	844 263	2,427	EURO	26.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 524 907	103 064	577 580	844 263			
Laenukohustused kokku	1 524 907	103 064	577 580	844 263			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	1 937 491	1 879 002
Kokku	1 937 491	1 879 002

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	25 054	75 267
Võlad töövõtjatele	1 171	761
Muud võlad		
Remondifond		
Kokku võlad ja ettemaksed	26 225	76 028

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tarnijate tasumata arved	25 054	75 267
Kokku võlad tarnijatele	25 054	75 267

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Puhkusetasude kohustus	1 171	761
Kokku võlad töövõtjatele	1 171	761

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011
Remondifond	18 103
Kokku eraldised	18 103

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	559 037	546 368
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	559 037	546 368
Kokku müügitulu	559 037	546 368
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üüritulu	392 348	405 012
Kommunaalteenuste müügitulu	166 689	141 356
Kokku müügitulu	559 037	546 368

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	31 406	29 435
Sotsiaalmaksud	10 764	10 131
Kokku tööjõukulud	42 170	39 566
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	219	0	998	35

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 898	6 391	829	998

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	5 832	5 675

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL ALLIKSAAR	Juhatuse liige	02.07.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Leola Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Leola Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

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

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusesele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing Leola Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Lya Pähnapuu

Vandeauditiitori number 399

Audius AB OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 101

Leola 8a-10,

Viljandi

02.07.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	02.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 082 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 879
Kokku	1 196 557
Jaotamine	
Dividendideks	70 000
Jaotamata kasum	
Kokku	70 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	559037	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raul Alliksaar	36611110284		11502 EUR
Ivo Alliksaar	37112026019	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	6390 EUR
Kalev Kõvask	35910036014		7668 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4333773
E-posti aadress	leola@leolakv.ee