

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Leola Kinnisvara

registrikood: 10740353

tänava/talu nimi, Jakobsoni 11
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Viljandi linn

vald:

postisihtnumber: 71020

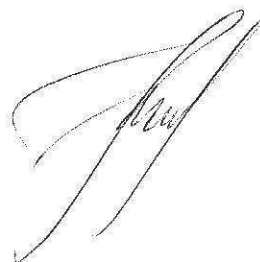
maakond: Viljandi maakond

telefon: +372 4333 773

faks:

e-posti aadress: leola@leolakv.ee

veebilehe aadress: leolakv.ee



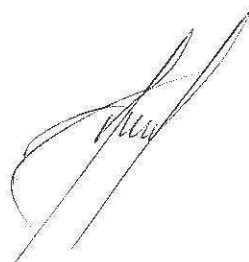
Sisukord

Tegevusaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne	4
Rahavoogude aruanne	5
Omakapitali muutuste aruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
	14





Tegevusaruanne

2010.aastal jätkus Leola Kinnisvara OÜ traditsioonilise äritegevuse s.o.kinnisvara haldamises ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine. Kinnisvarasse investeeriti 1542,5 tuh.krooni. Leola Kinnisvara OÜ eestvedamisel ja osavõtul renoveeriti vanalinnas hoone fassaad ja katus.

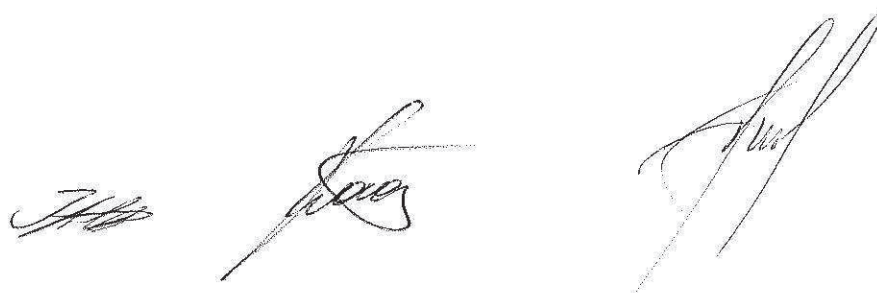
2010.aastal moodustas Leola Kinnisvara OÜ müügitulu 8548,8 tuhat krooni, moodustades 2009.aasta müügitulust 94,3%. Müügitulust moodustas 100% ruumide üüri ja teenuste vahendamise tulu.

Leola Kinnisvara OÜ majandusaasta kasumiks kujunes 584,8 tuhat krooni.

Arandeperioodil investeeriti kinnisvarasse 1542,5 tuhat krooni.

Leola Kinnisvara OÜ töötajate arv on 4. 2010.aastal moodustas ettevõtte tööjõukulu 619,1 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget. Juhatuse liikmetele 2010.aastal töötasu ei makstud.



Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

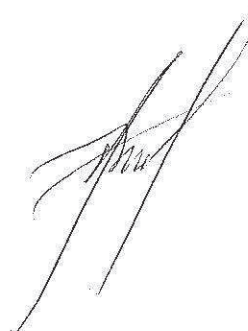
Leola Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

-raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Leola Kinnisvara OÜ 31.12.2010. finantsseisundit ning perioodi 01.01.2010.-31.12.2010. 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.

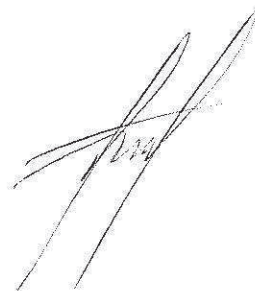


Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 039 484	268 976	1
Nõuded ja ettemaksed	1 392 174	1 568 636	2
Kokku käibevara	2 431 658	1 837 612	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	40 555 790	40 521 031	3
Kokku põhivara	40 555 790	40 521 031	
Kokku varad	42 987 448	42 358 643	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 612 607	969 704	
Võlad ja ettemaksed	1 215 617	587 898	4
Kokku lühiajalised kohustused	2 828 224	1 557 602	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	22 247 004	23 173 607	5
Kokku pikaajalised kohustused	22 247 004	23 173 607	
Kokku kohustused	25 075 228	24 731 209	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 887 434	15 629 386	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	584 786	1 558 048	
Kokku omakapital	17 912 220	17 627 434	
Kokku kohustused ja omakapital	42 987 448	42 358 643	

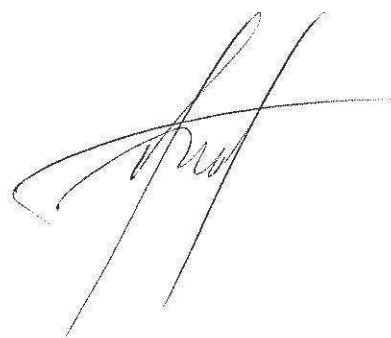




Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	8 548 806	9 061 932
Muud äritulud	70 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 085 433	-3 990 778
Mitmesugused tegevuskulud	-398 422	-649 622
Tööjõukulud	-619 075	-563 797
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 437 700	-1 388 640
Muud ärikulud	-5 086	-142 639
Ärikasum (-kahjum)	1 073 090	2 326 456
Finantstulud ja -kulud	-488 304	-768 408
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	584 786	1 558 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	584 786	1 558 048



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 073 090	2 326 456
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 437 700	1 388 640
Kokku korrigeerimised	1 437 700	1 388 640
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	176 462	-190 795
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	627 719	33 667
Laekunud intressid	97	8 982
Makstud intressid	-488 401	-777 390
Makstud ettevõtte tulumaks	-79 746	-132 910
Muud rahavood äritegevusest		33 292
Kokku rahavood äritegevusest	2 746 921	2 689 942
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 542 459	-1 650 089
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	149 746	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 392 713	-1 650 089
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 328 907	659 891
Saadud laenude tagasimaksed	-1 612 607	-969 704
Makstud dividendid	-300 000	-500 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-583 700	-809 813
Kokku rahavood	770 508	230 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	268 976	38 936
Raha ja raha ekvivalentide muutus	770 508	230 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 039 484	268 976

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2008	400 000	40 000	16 129 386	16 569 386
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 558 048	1 558 048
Makstud dividendid			-500 000	-500 000
31.12.2009	400 000	40 000	17 187 434	17 627 434
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			584 786	584 786
Makstud dividendid			-300 000	-300 000
31.12.2010	400 000	40 000	17 472 220	17 912 220



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Leola Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hearaamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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

Nõuete 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
- ehitised 4%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000.00 kroonist.

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 arvestamiseks 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 "müügioote põhivara".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000.00 krooni

Tulud

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	4 733	19 793
Arvelduskontod	1 034 751	249 183
Kokku raha	1 039 484	268 976

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatele laekumata arved	1 248 975	1 615 232
Kokku nõuded ostjate vastu	1 248 975	1 615 232

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	26 582
Käibemaks	143 199		50 156
Üksikisiku tulumaks		7 891	4 878
Sotsiaalmaks		15 893	10 942
Kohustuslik kogumispension		236	0
Töötuskindlustusmaksed		2 022	1 392
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	143 199	26 042	93 950



Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	23 859 611	1 612 607	9 037 166	13 209 838	2,427	EURO	26.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	23 859 611	1 612 607	9 037 166	13 209 838			
Laenukohustused kokku	23 859 611	1 612 607	9 037 166	13 209 838			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Bank	24 143 311	969 704	8 766 842	14 406 765	2,341	EURO	26.07.2017
Pikaajalised laenud kokku	24 143 311	969 704	8 766 842	14 406 765			
Laenukohustused kokku	24 143 311	969 704	8 766 842	14 406 765			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	29 400 000	29 400 000
31.12.2009	29 400 000	29 400 000



Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2008			
Soetusmaksumus	284 058	46 461 230	46 745 288
Akumuleeritud kulum		-6 485 706	-6 485 706
Jääkmaksumus	284 058	39 975 524	40 259 582
Ostud ja parendused		1 650 089	1 650 089
Amortisatsioonikulu		-1 388 640	-1 388 640
31.12.2009			
Soetusmaksumus	284 058	48 111 319	48 395 377
Akumuleeritud kulum		-7 874 346	-7 874 346
Jääkmaksumus	284 058	40 236 973	40 521 031
Ostud ja parendused		1 542 459	1 542 459
Müügid	-70 000		-70 000
Amortisatsioonikulu		-1 437 700	-1 437 700
31.12.2010			
Soetusmaksumus	214 058	49 653 778	49 867 836
Akumuleeritud kulum		-9 312 046	-9 312 046
Jääkmaksumus	214 058	40 341 732	40 555 790

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 337 058	6 304 670
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	398 422	649 622
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	149 746	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tarnijate tasumata arved	1 177 675	477 366
Kokku võlad tarnijatele	1 177 675	477 366



Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Puhkusetasude kohustus	11 900	16 582
Kokku võlad töövõtjatele	11 900	16 582

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Muud Euroopa Liidu riigid	8 548 806	9 061 932
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	8 548 806	9 061 932
Kokku müügitulu	8 548 806	9 061 932
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ruumide üüritulu	6 337 058	6 304 670
Kommunaalteenuste müügitulu	2 211 748	2 757 262
Kokku müügitulu	8 548 806	9 061 932

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 613	550	0	0

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 975	15 613	13 694	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	88 800	88 800

Seotud osapooltele ei ole rakendatud allahindlust ega olulisi soodustusi.

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	460 554	461 804
Sotsiaalmaksud	158 521	150 813
Kokku tööjõukulud	619 075	612 617
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4



Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Sirje Peterson	Sisestaja	29.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Leola Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Leola Kinnisvara 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 lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 14, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse 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 ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing Leola Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 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, Viljandi

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Leola Kinnisvara (registrikood: 10740353) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LYA PÄHNAPUU	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 887 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	584 786
Kokku	17 472 220
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Jaotamata kasum	16 972 220
Kokku	17 472 220

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8548806	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Alliksaar	37112026019	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	100000 EEK
Kalev Kõvask	35910036014	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	120000 EEK
Raul Alliksaar	36611110284	Eesti	180000 EEK

Sidevahendid

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