

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: KOMANDANDI RESIDENTS OÜ

registrikood: 11009286

tänava/talu nimi, Lahe tee 10

maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 5047588

faks: +372 6091822

e-posti aadress: raivo.syndema@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Komandandi Residents asutati 05.novembril 2003 aastal ja põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK kood 68201).

Ettevõtte omab kinnistut aadressiga Komandandi 4, Kuressare linnas Saaremaal. Kinnistu soetamiseks on võetud laenu AS-lt Swedbank Liising Eesti. Laen on tagatud lepingu eseme hüpoteegiga.

Hoone on renoveeritud majutusasutuseks ja ettevõtte rendib seda edasi turismifirmale- turistide majutamiseks hooajal.

2011 a. jätkus Komandandi 4 kinnistu rentimine. Aruandeaastal saadi renditulu summas 4092 eurot. (2010 a. 4346 eur.), mis on 6% väiksem kui 2010 a.

2011 a. suuremaid ostu-müügi tehinguid ei toimunud.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ettevõttes õiglase väärtuse meetodil. Aruandeaastal saadi investeeringu ümberhindlusest äritulu 45 tuh eurot (2010 a. ärikulu 173 tuh eur.).

Ettevõtte peamised suhtarvud (eurodes):

	2011	2010
Müügitulu	4 092	4 346
Tulu muutus	-6%	47%
Kasum/kahjum	39 779	-178 322
Kasumi muutus	122%	--
Puhasrentaablus	972%	--
ROA	16%	-609%
ROE	57%	-91%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%)= (müügitulu 2011-müügitulu 2010)/müügitulu 2010 x 100

-kahjumi muutus (%)= (kahjum 2011-kahjum 2010)/kahjum 2010 x 100

-puhasrentaablus (%)= kasum/müügitulu x 100

-ROA (%)= kasum/varad kokku x100

-ROE (%)= kasum/omakapital kokku x100

2012 a. põhitegevusalaks on jätkuvalt renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus(EMTAK kood 68201).

Jätkub koostöö operaatorfirmaga turunduse osas.

2011 a. ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu välja ei makstud.

Juhatuse liikmetele tasusuid ei maksud ning lahkumisel hüvitisi ette nähtud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	193	11	2
Nõuded ja ettemaksed	5 066	5 932	3
Kokku käibevara	5 259	5 943	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	223 691	178 953	4
Materiaalne põhivara	8 449	10 562	5
Kokku põhivara	232 140	189 515	
Kokku varad	237 399	195 458	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14 362	11 025	6
Võlad ja ettemaksed	9 552	5 754	7
Kokku lühiajalised kohustused	23 914	16 779	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	144 432	149 405	6
Kokku pikaajalised kohustused	144 432	149 405	
Kokku kohustused	168 346	166 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 462	204 785	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 779	-178 323	
Kokku omakapital	69 053	29 274	
Kokku kohustused ja omakapital	237 399	195 458	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	4 092	4 346	8
Muud äritulud	44 743	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 624	-2 230	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 328	-1 711	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 113	-2 112	5
Muud ärikulud	0	-172 561	13
Ärikasum (kahjum)	43 770	-174 268	
Finantstulud ja -kulud	-3 991	-4 054	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 779	-178 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 779	-178 322	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	43 770	-174 268	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 113	2 112	5
Muud korrigeerimised	-44 738	176 122	
Kokku korrigeerimised	-42 625	178 234	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	916	378	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 798	-12 303	
Makstud intressid	-382	-4 023	
Muud rahavood äritegevusest	-3 609	-31	
Kokku rahavood äritegevusest	1 868	-12 013	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-50	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-50	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 950	15 162	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 586	-3 355	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 636	11 807	
Kokku rahavood	182	-206	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11	217	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	182	-206	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	193	11	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	204 785	207 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-178 323	-178 323
31.12.2010	2 556	256	26 462	29 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)			39 779	39 779
31.12.2011	2 556	256	66 241	69 053

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Komandandi Residents 2011 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Komandandi Residents kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

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 kroonidest 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 ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võeti bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes põhivara kasulikest eluigadest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele.

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegevjuhtkonda ja omanikuga seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	193	11
Kokku raha	193	11

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	200	703
Ostjatelt laekumata arved	200	703
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 816	5 107
Muud nõuded	50	0
Laenunõuded	50	0
Ettemaksed	0	122
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 066	5 932

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	351 514
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-172 561
31.12.2010	178 953
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	44 738
31.12.2011	223 691

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 092	4 346
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 624	-2 230

Kinnisvarainvesteeringuks on kinnistu Saaremaal Kuressaares aadressiga Komandandi 4. Kinnistul asub renoveeritud majutusasutus, mis on antud rendile reisibüroole.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	21 123	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-8 449	-8 449	-8 449
Jääkmaksumus	12 674	12 674	12 674
Amortisatsioonikulu	-2 112	-2 112	-2 112
31.12.2010			
Soetusmaksumus	21 123	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-10 561	-10 561	-10 561
Jääkmaksumus	10 562	10 562	10 562
Amortisatsioonikulu	-2 113	-2 113	-2 113
31.12.2011			
Soetusmaksumus	21 123	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-12 674	-12 674	-12 674
Jääkmaksumus	8 449	8 449	8 449

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	8 340	8 340					
Laen krediidiasutuselt	6 022	6 022			5	EUR	30.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	14 362	14 362					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	144 432		144 432		0-4	EUR	30.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	144 432		144 432				
Laenukohustused kokku	158 794	14 362	144 432				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	8 340	8 340			0	EEK	
Laen krediidiasutuselt	2 685	2 685			4,73	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	11 025	11 025					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	143 382		143 382		0-4	EEK	30.12.2014
Laen krediidiasutuselt	6 023		6 023		4,73	EUR	30.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	149 405		149 405				
Laenukohustused kokku	160 430	11 025	149 405				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	223 691	178 953
Kokku	223 691	178 953

Pangalaenule on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Komandandi 4, Kuressaare.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	644	477
Muud võlad	8 908	5 277
Intressivõlad	7 192	3 561
Muud viitvõlad	1 716	1 716
Kokku võlad ja ettemaksed	9 552	5 754

Muud viitvõlad sisaldavad juhataja poolt tehtud ja talle välja maksmata tegevusega seotud kulutusi.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 092	4 346
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 092	4 346
Kokku müügitulu	4 092	4 346
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	4 092	4 346
Kokku müügitulu	4 092	4 346

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	44 738	0	4
Muud	5	0	
Kokku muud äritulud	44 743	0	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Energia	713	982
Elektrienergia	713	982
Investeeringuga seotud kulud	412	331
Põhivara remont ja hooldus	499	917
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 624	2 230

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	1 207	1 425
Maamaks	76	76
Kindlustuskulud	45	210
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 328	1 711

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud ja tasusi ei makstud.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	172 561	4
Kokku muud ärikulud	0	172 561	

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	-4 013	-4 023
Intressikulu laenule	-4 013	-4 023
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-5
Muud finantstulud ja -kulud	22	-26
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 991	-4 054

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ R.A.S.Ü. Invest
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	98 108	93 427
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 716	1 716
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 657	39 657

Aruande- ja võrdlusaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

KOMANDANDI RESIDENTS OÜ (registrikood: 11009286) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO SÜNDEMA	Juhatuse liige	16.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 779
Kokku	66 241
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 241
Kokku	66 241

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 779
Kokku	66 241
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 241
Kokku	66 241

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4092	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Gener Group	10786473	Merivälja tee 1-K64, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
OÜ R.A.S.Ü. INVEST	10778700	Lahe tee 10, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6091822
Mobiiltelefon	+372 5047588
E-posti aadress	raivo.syndema@mail.ee