

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Foorum Valduse Osühing

registrikood: 11098769

tänavatalu nimi, Lootsi 3A-150

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6518662

faks: +372 6518660

e-posti aadress: arvo.heinmaa@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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Foorum Valduse OÜ on aadressil Narva mnt 5 asuvate büroopindade omanik ja ettevõtte põhitegevusala on nimetatud pindade väljaüürimine.

Viimaste aastate keerulise makromajandusliku olukorra tõttu on vabade büroopindade osakaal suurenenud. 2012. aasta jooksul plaanib ettevõtte vabade büroopindade osakaalu vähendada. Uusi investeeringuid ei planeerita.

2011. aastal juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud ja palgalist tööjõudu ei kasutatud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2011	2010
Müügitulu (tuh EUR)	1 058	1 214
Tulu kasv	-13%	-94%
Puhaskasum (tuh EUR)	314	412
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	35%	31%
ROA	2,95%	3,80%
ROE	11,67%	16,57%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum / varad

ROE = puhaskasum / omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	103 180	75 073	
Nõuded ja ettemaksed	45 813	70 526	2
Kokku käibevara	148 993	145 599	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	10 515 653	10 696 373	3
Kokku põhivara	10 515 653	10 696 373	
Kokku varad	10 664 646	10 841 972	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	342 087	339 600	4
Võlad ja ettemaksed	88 170	136 809	5,7
Kokku lühiajalised kohustused	430 257	476 409	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 542 530	7 880 866	4
Kokku pikaajalised kohustused	7 542 530	7 880 866	
Kokku kohustused	7 972 787	8 357 275	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 374 885	2 070 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 162	411 808	
Kokku omakapital	2 691 859	2 484 697	
Kokku kohustused ja omakapital	10 664 646	10 841 972	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 057 664	1 213 614	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-519 501	-588 123	
Brutokasum (-kahjum)	538 163	625 491	
Muud ärikulud	-5 495	-5 496	
Äriksus (kahjum)	532 668	619 995	
Finantstulud ja -kulud	-190 063	-153 822	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	342 605	466 173	
Tulumaks	-28 443	-54 365	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 162	411 808	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	532 668	619 995	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	295 041	295 041	
Muud korrigeerimised	0	-11	
Kokku korrigeerimised	295 041	295 030	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	24 713	-30 419	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-48 637	1 765	
Laekunud intressid	283	287	10
Makstud intressid	-190 348	-154 095	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-28 443	-54 365	
Kokku rahavood äritegevusest	585 277	678 198	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-114 321	-184 300	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-114 321	-184 300	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-335 849	-334 703	
Makstud dividendid	-107 000	-204 517	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-442 849	-539 220	
Kokku rahavood	28 107	-45 322	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 073	120 395	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	28 107	-45 322	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	103 180	75 073	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	2 274 594	2 277 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)			411 808	411 808
Makstud dividendid			-204 517	-204 517
31.12.2010	2 556	256	2 481 885	2 484 697
Aruandeaasta kasum (kahjum)			314 162	314 162
Makstud dividendid			-107 000	-107 000
31.12.2011	2 556	256	2 689 047	2 691 859

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Foorum Valduse OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Kõigi nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalselt 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. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised

3-7%

Muud masinad ja seadmed

10-20%

Muu inventar ja IT seadmed

20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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 "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200 EUR

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglates väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	45 813	70 526
Ostjatelt laekumata arved	45 813	70 526
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 813	70 526

Lisa 3 Materiaalne põhivara (eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	11 102 155	6 597	6 597	29 594	11 138 346
Akumuleeritud kulum	-295 041	-6 597	-6 597	-29 594	-331 232
Jääkmaksumus	10 807 114	0	0	0	10 807 114
Ostud ja parendused	184 300				184 300
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	184 300				184 300
Amortisatsioonikulu	-295 041				-295 041
31.12.2010					
Soetusmaksumus	11 286 455	6 597	6 597	29 594	11 322 646
Akumuleeritud kulum	-590 082	-6 597	-6 597	-29 594	-626 273
Jääkmaksumus	10 696 373	0	0	0	10 696 373
Ostud ja parendused	114 321				114 321
Amortisatsioonikulu	-295 041				-295 041
31.12.2011					
Soetusmaksumus	11 400 776	6 597	6 597	29 594	11 436 967
Akumuleeritud kulum	-885 123	-6 597	-6 597	-29 594	-921 314
Jääkmaksumus	10 515 653	0	0	0	10 515 653

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	342 087	342 087		
Lühiajalised laenud kokku	342 087	342 087		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	7 542 530	0	7 380 145	162 385
Pikaajalised laenud kokku	7 542 530	0	7 380 145	162 385
Laenukohustused kokku	7 884 617	342 087	7 380 145	162 385

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	339 600	339 600		
Lühiajalised laenud kokku	339 600	339 600		
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised laenud	7 880 866	0	1 567 350	6 313 516
Pikaajalised võlakirjad kokku	7 880 866	0	1 567 350	6 313 516
Laenukohustused kokku	8 220 466	339 600	1 567 350	6 313 516

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 510	65 027	
Maksuvõlad	10 043	5 346	7
Muud võlad	0	3	
Intressivõlad	0	1	
Muud võlad	0	2	
Saadud ettemaksed	58 617	66 433	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 170	136 809	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1278 EUR		

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 043	5 346
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 043	5 346

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 052 025	1 209 186
Läti	5 639	4 428
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 057 664	1 213 614
Kokku müügitulu	1 057 664	1 213 614
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	868 649	1 006 692
Tulud ostetud kauba müügist	189 015	206 922
Kokku müügitulu	1 057 664	1 213 614

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	283	287
Intressitulu hoiustelt	283	287
Intressikulud	-190 348	-154 095
Intressikulu laenudelt	-190 348	-154 095
Muud finantstulud ja -kulud	2	-14
Kokku finantstulud ja -kulud	-190 063	-153 822

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010
	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 356

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Foorum Valduse Osühing (registrikood: 11098769) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO HEINMAA	Juhatuse liige	13.06.2012
PEETER LUIK	Juhatuse liige	13.06.2012
MART OSTRAT	Juhatuse liige	14.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Foorum Valduse Osaühing osanikele

Oleme auditeerinud Foorum Valduse Osaühing raamatupidamise aastaaruannet, 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. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 13 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Foorum Valduse Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Kaasik

Vandeaudiitori number 111

AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 100

Tehnika 55 / Roopa 23 Tallinn 10136

14.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Foorum Valduse Osühing (registrikood: 11098769) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KAASIK	Vandeaudiitor	14.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 374 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	314 162
Kokku	2 689 047
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 689 047
Kokku	2 689 047

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1057664	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Rabatti	10049835		1278 EUR
Osaühing Mergilda	10256605	Lootsi 3A-150, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518662
Faks	+372 6518660
E-posti aadress	arvo.heinmaa@mail.ee