

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Trook Kinnisvara

registrikood: 11114698

tänava/talu nimi, Kuldnoka 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10619

telefon: +372 6555566

faks: +372 6555580

e-posti aadress: aimar@trook.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	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Trook Kinnisvara on asutatud 2005 aastal.

Alates 25.01.2007.a. tegeleb OÜ Trook Kinnisvara Kuldnoka 4 asuva kinnistu haldamisega.

Selle kinnistu rentnik on Trook Katuseehitus OÜ.

Trook Kinnisvara OÜ-l puuduvad töötajad ja 2011 aasta käive oli 36 616 eurot.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei ole tehtud ega planeerita ka järgneval aastal.

Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Firma tegevus jätkub 2012.aastal.

Aimar Annion juhatuse liige

25.06.2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	180	10 725	2
Nõuded ja ettemaksed	10 947	8 782	3
Kokku käibevara	11 127	19 507	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	367 434	371 086	4
Materiaalne põhivara	3 565	4 865	5
Kokku põhivara	370 999	375 951	
Kokku varad	382 126	395 458	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	6 132	6
Võlad ja ettemaksed	8 172	22 798	7
Kokku lühiajalised kohustused	8 172	28 930	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	302 704	321 222	6,14
Kokku pikaajalised kohustused	302 704	321 222	
Kokku kohustused	310 876	350 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 494	9 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 944	33 245	
Kokku omakapital	71 250	45 306	
Kokku kohustused ja omakapital	382 126	395 458	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	36 616	213 344	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 098	-173 163	10
Mitmesugused tegevuskulud	-3 416	-1 490	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 952	-4 144	4,5
Muud ärikulud	-84	-184	
Ärikasum (kahjum)	27 066	34 363	
Finantstulud ja -kulud	-1 122	-1 118	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 944	33 245	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 944	33 245	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	27 066	34 363	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 952	4 144	4,5
Kokku korrigeerimised	4 952	4 144	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 165	1 950	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-19 976	-4 887	
Laekunud intressid	1	1	
Makstud intressid	-1 123	-1 100	
Kokku rahavood äritegevusest	8 755	34 471	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-5 357	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-5 357	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	750	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-20 050	-32 403	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-19 300	-32 403	
Kokku rahavood	-10 545	-3 289	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 725	14 034	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10 545	-3 289	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-20	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	180	10 725	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	9 249	12 061
Aruandeaasta kasum (kahjum)			33 245	33 245
31.12.2010	2 556	256	42 494	45 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)			25 944	25 944
31.12.2011	2 556	256	68 438	71 250

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 on 68 438 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 18 192 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 50 246 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Trook Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Trook Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

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. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4
Muu inventar	5

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud omakapitali muutuste aruande selgitustes.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud.

Tulud

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	180	10 725
Kokku raha	180	10 725

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	2 933	8 669
Ostjatelt laekumata arved	2 933	8 669
Muud nõuded	7 363	0
Viitlaekumised	7 363	0
Ettemaksed	651	113
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 947	8 782

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	20 234	365 141	385 375
Akumuleeritud kulum	0	-10 638	-10 638
Jääkmaksumus	20 234	354 503	374 737
Amortisatsioonikulu	0	-3 651	-3 651
31.12.2010			
Soetusmaksumus	20 234	365 141	385 375
Akumuleeritud kulum	0	-14 289	-14 289
Jääkmaksumus	20 234	350 852	371 086
Amortisatsioonikulu	0	-3 652	-3 652
31.12.2011			
Soetusmaksumus	20 234	365 141	385 375
Akumuleeritud kulum	0	-17 941	-17 941
Jääkmaksumus	20 234	347 200	367 434

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 998	16 892
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 098	1 976

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	4 580	4 580	777	5 357
Amortisatsioonikulu	-440	-440	-52	-492
31.12.2010				
Soetusmaksumus	4 580	4 580	777	5 357
Akumuleeritud kulum	-440	-440	-52	-492
Jääkmaksumus	4 140	4 140	725	4 865
Amortisatsioonikulu	-1 145	-1 145	-155	-1 300
31.12.2011				
Soetusmaksumus	4 580	4 580	777	5 357
Akumuleeritud kulum	-1 585	-1 585	-207	-1 792
Jääkmaksumus	2 995	2 995	570	3 565

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muud laenud	302 704	0	0	302 704
Muud laenukohustused kokku	302 704	0	0	302 704
Laenukohustused kokku	302 704	0	0	302 704

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	25 045	6 132	18 913	0
Pikaajalised laenud kokku	25 045	6 132	18 913	0
Muud laenukohustused				
Muud laenud	302 309	0	0	302 309
Muud laenukohustused kokku	302 309	0	0	302 309
Laenukohustused kokku	327 354	6 132	18 913	302 309

Pikaajaline pangalaen tasuti 27.12.2011.a.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	8 167	15 385
Maksuvõlad	5	2 751
Muud võlad	0	3
Intressivõlad	0	3
Saadud ettemaksed	0	4 659
Kokku võlad ja ettemaksed	8 172	22 798

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	2

Põhikirja kohaselt on OÜ Trook Kinnisvara miinimumkapital 2500 eurot ja maksimumkapital 10 000 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 616	213 344
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 616	213 344
Kokku müügitulu	36 616	213 344
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	21 898	17 209
Katusetööd	14 718	21 974
Ehitusmaterjalide vahendamine	0	174 161
Kokku müügitulu	36 616	213 344

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	171 187
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 098	1 976
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 098	173 163

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	304	304
Muud	3 112	1 186
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 416	1 490

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1	1
Intressitulu hoiustelt	1	1
Intressikulud	-1 123	-1 099
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-20
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 122	-1 118

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	302 704	0	302 309
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 933	0	7 455	15 200

	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	0	17 239	143 388	19 881

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

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Trook Kinnisvara (registrikood: 11114698) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIMAR ANNION	Juhatuse liige	29.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 944
Kokku	68 438
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 438
Kokku	68 438

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 944
Kokku	68 438
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 438
Kokku	68 438

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19998	54.62%	Jah
Katusetööd	43911	14718	40.20%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	1900	5.19%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aimar Annion	37101090316		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6555566
Faks	+372 6555580
E-posti aadress	aimar@trook.ee