

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Roosi Vara**registrikood: 11202712**

tänava/talu nimi, Roosi 28-7
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

valid:

postisihtnumber: 51009

maakond: Tartu maakond

telefon: 5280050

faks:

e-posti aadress: roosi.vara@gmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad tarnijatele	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Roosi Vara juhatus on koostanud raamatupidamise 2009.a. aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali aruandest ja aastaaruande lisadest.

OÜ Roosi Vara põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ning selle müük (EMTAK 68101) ja enda kinnisvara üürimine (EMTAK 68201)

2009.a. aastal tegi osaühing kulutusi Roosi tänava kinnistul asuva korterelamu ehituseks ja renoveerimiseks mille müük oli osaliselt planeeritud 2007 aasta lõpuks aga esimese korteri müük oli planeeritud alles juunis 2008 jäi ära ning toimus korteri üürimine. 2009 aastal samuti renditi valminud korterid kuna praeguses majandussituatsioonis ostjaid ei leidunud.

2009.a. rentis välja OÜ Roosi Vara osaühingu põhivaras oleva korteri Tallinnas ja Roosi tänaval valminud korterid millest saadi tulu 411640,00 krooni

Juhatuse liikmetele kompensatsiooni ei makstud. Ettevõtte palgal töötajaid ei olnud kuna ehitustööd on tellitud ehitusettevõtelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Roosi Vara 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust

Juhatus kinnitab, et:

1. OÜ Roosi Vara raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti raamatupidamise hea tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Roosi Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Roosi Vara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	92 783	34 162	2
Nõuded ja ettemaksed	888	282 070	
Kokku käibevara	93 671	316 232	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	11 122 125	10 722 125	4
Materiaalne põhivara	2 548 282	2 574 553	5
Kokku põhivara	13 670 407	13 296 678	
Kokku varad	13 764 078	13 612 910	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 265 994	3 572 177	6
Võlad ja ettemaksed	71 487	147 535	3,7
Kokku lühiajalised kohustused	7 337 481	3 719 712	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 325 217	12 129 192	6
Kokku pikaajalised kohustused	6 325 217	12 129 192	
Kokku kohustused	13 662 698	15 848 904	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 275 994	-1 534 362	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 337 374	-741 632	
Kokku omakapital	101 380	-2 235 994	
Kokku kohustused ja omakapital	13 764 078	13 612 910	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	4 479 025	393 846
Muud äritulud	57 464	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-942 694	-149 320
Mitmesugused tegevuskulud	-742 502	-193 730
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 271	-26 271
Muud ärikulud	-23 859	-25 101
Ärikasum (-kahjum)	2 801 163	-576
Finantstulud ja -kulud	-463 789	-741 324
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 337 374	-741 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 337 374	-741 900

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 801 163	-576
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 271	26 271
Muud korrigeerimised		-11 017
Kokku korrigeerimised	-26 271	15 254
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-281 182	41 396
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-76 047	-274 780
Laekunud intressid		267
Makstud intressid	-463 874	-741 324
Kokku rahavood äritegevusest	1 953 789	-959 763
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-400 000	-5 327 830
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-400 000	-5 327 830
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 531 500	13 662 119
Saadud laenude tagasimaksed	-3 026 668	-7 427 469
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 495 168	6 234 650
Kokku rahavood	58 621	-52 943
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	34 162	87 105
Raha ja raha ekvivalentide muutus	58 621	-52 943
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	92 783	34 162

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	-1 534 362	-1 494 362
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-741 632	-741 632
31.12.2008	40 000	-2 275 994	-2 235 994
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		2 337 374	2 337 374
31.12.2009	40 000	61 380	101 380

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Roosi Vara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud kõik olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad sündmused ning asjaolud, mis ilmneseid aruande koostamisperioodil.

OÜ Roosi Vara juhatus on raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutanud alljärgnevaid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutat peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansipäeva seisuga iga arve laekumise tõenäosust arvestades. Ebatõenäoliselt laekuvateks hinnatakse arveid, mille maksetähtajast on möödunud kuus kuud ja mille kohta pärast piisavaid kirjalikke arupärimisi on juhatus langetanud otsuse, kajastada neid bilansis ebatõenäoliselt laekuvatena. Lootusetuteks hinnatakse arveid, kui deebitori kohta on pankrotihalduri otsus või ettevõtte on Äriregistrist kustutatud.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustusena. Bilansis on kajastatud materiaalselt fikseeritavad teadaolevad ja potentsiaalsed kohustused.

Järgmisesse majandusaastasse üleminevat puhkusekohustust inventeeritakse aruandeaasta lõpul ja korrigeeritakse vahet kulude suurendamise või vähendamise.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse 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 õiglases väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest] ...

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla xxx krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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.

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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks (vt. arvestuspõhimõtte lõigus M).

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitis	25

Rendid

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid ja nende lähedasi pereliikmeid ning osanikke ning nende lähedasi pereliikmeid.

Tulud

Ettevõtte müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, sõltumata raha laekumisest. Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt.

Kulud

Ettevõtte müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, sõltumata raha laekumisest. Intressitulu on kajastatud tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	76 490	383
Arvelduskontod	16 293	33 779
Kokku raha	92 783	34 162

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	45 415	163 605
Maamaks	695	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 179	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	65 289	163 605

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	6 039 318	6 039 318
Jääkmaksumus	6 039 318	6 039 318
Ostud ja parendused	4 682 807	4 682 807
31.12.2008		
Soetusmaksumus	10 722 125	10 722 125
Jääkmaksumus	10 722 125	10 722 125
Ostud ja parendused	400 000	400 000
31.12.2009		
Jääkmaksumus	11 122 125	11 122 125

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	387 640	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 067 385	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	2 627 119	2 627 119
Akumuleeritud kulum	-26 295	-26 295
Jääkmaksumus	2 600 824	2 600 824
Amortisatsioonikulu	-26 271	-26 271
31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 627 119	2 627 119
Akumuleeritud kulum	-52 566	-52 566
Jääkmaksumus	2 574 553	2 574 553
Amortisatsioonikulu	-26 271	-26 271
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 627 119	2 627 119
Akumuleeritud kulum	-78 837	-78 837
Jääkmaksumus	2 548 282	2 548 282

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	7 265 994	7 265 994		
Lühiajalised laenud kokku	7 265 994	7 265 994		
Pikaajalised laenud				
Osaniku laen	5 533 217		5 533 217	
Muu laen (äriühingult)	792 000		792 000	
Pikaajalised laenud kokku	6 325 217		6 325 217	
Laenukohustused kokku	13 591 211	7 265 994	6 325 217	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	3 572 177	3 572 177		
Lühiajalised laenud kokku	3 572 177	3 572 177		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	7 335 475		7 335 475	
Osaniku laen	4 151 717		4 151 717	
Muu laen (äriühingult)	642 000		642 000	
Pikaajalised laenud kokku	12 129 192		12 129 192	
Laenukohustused kokku	15 701 369	3 572 177	12 129 192	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised võlad tarnijatele	6 198	147 535
Kokku võlad tarnijatele	6 198	147 535

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osakapital on ühes osas nimiväärtusega 40 000,00 krooni		

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 479 025	393 846
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 479 025	393 846
Kokku müügitulu	4 479 025	393 846
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara rentimine	411 640	393 846
Enda kinnisvara müük	4 067 385	
Kokku müügitulu	4 479 025	393 846

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

2009.a. ei olnud töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 533 217	4 151 717

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tas uei arvetatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Roosi Vara (registrikood: 11202712) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TANEL TEIN	Juhatuse liige	28.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 275 994
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 337 374
Kokku	61 380
Jaotamine	
Kokku	61 380
Kasumit ei jaotata kata eelnevate perioodide kahjum.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 275 994
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 337 374
Kokku	61 380
Jaotamine	
Kokku	61 380
<kasumit ei jaotata,kasumiga kaetakse eelnevate perioodide kahjum.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4067385	90.81%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	411640	9.19%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tanel Tein	37801102710	Roosi 28-7, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5280050
E-posti aadress	roosi.vara@gmail.com