

# **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

## **Osäühing Graborg**

**01.01.2011-31.12.2011**

**registrikood: 11319733**

**Kastani 28-3  
50 410 Tartu linn  
Eesti Vabariik**

**telefon: +372 5087383  
e-kiri: margus@lai.ee**

## Sisukord

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 Tööjõukulud	10
Lisa 3 Seotud osapooled	10

# Tegevusaruanne

## Sissejuhatus

OÜ Graborg on asutatud 15.04.2005.a. Ettevõtte põhineb Eesti erakapitali. Firma põhitegevusalaks on kinnisvara vahendus, haldus ja arendus.

## Üldine majanduslik areng ja selle mõju OÜ Graborg majandustulemusele.

Statistikaameti andmetel on sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2011. aastal kasvanud varasema aastaga võrreldes 7,6%, Eesti tööturg on pakkunud 2011.a. ridamisi positiivseid üllatusi - hõive on tõusnud ja tööpuudus alanenud.

Ehkki üüripakkumiste hulka on viimasel kahel aastal mõjutanud eelkõige kinnisvara likviidsus, siis suures plaanis on üürituru olulisteks mõjuriteks üldised rahvastikuprotsessid, rahaturg (laenupakkumine ja alternatiivsed investeerimisvõimalused) ning avaliku sektori elamupoliitika.

Tänaseid rahvastikuprotsesse vaadates võib konstateerida, et suurenevas hulgaks on nende hulk, kes kinnisvara puuduva omafinantseeringu või piisava laenuvõime tõttu osta ei suuda. Omandireformi ning meie ajaloolistest iseärasustest tuleneva fetišeeritud suhtumise tõttu omandisse on Eestis elukondlik kinnisvara väga laia hulga inimeste kätte jaotunud. 2004. aastaid pöördeid koguma hakanud kinnisvarabuuri tähtsustas omandit veelgi. Äsja läbitud kinnisvarakriis teeb sellesse nüüd esimesi korrekture ning kinnisvaraomanikest eraisikute hulk hakkab tasapisi majanduslikel põhjustel vähenema.

Rahaturu poolseid mõjusid on rahvastikuprotsessidega võrreldes märksa lühiajalisemad. Kuigi üüri suuruse ja intressimäära vahel on olemas seos, ei ole see väga otsene ja tugev. Kasvava intressimäära korral kinnisvara ostuvõimalused kahanevad ning seega nõudlus üüripindade järele kasvab. Samuti mõjutavad intressimäära pikemaajalised muutused üüriturgu ja üüri suurust läbi pakkumise, kuna investorid peavad vastama küsimusele, kas investeerida omakapital väljaüüritavasse kinnisvarasse või panna see hoopis pangadeposiiti või aktsiaturule.

## Graborg OÜ positioneerimine ning jätkusuutlikkus

Eelpooltoodud majandusmuutusega kaasnevat turusituatsiooni muutusi arvestades on 2011 aastal Graborg OÜ positioneerinud hinnataseme poolest Tartu eluasemeturul konkurentsivõimeliselt, arvestades samal ajal objektide asukohti ning positsiooni üüriturul. Ettevõtte jätkusuutlikkuse tagamiseks toimub üürihindade määramine lähtuvalt turusituatsiooni muutustest. Eelneva turuanalüüsi põhjal on Graborg OÜ objektide üüripinnad, lisaks mõistlikule üürihinna tasemele erineva suunitlusega. See tagab üürituru katvuse erinevate sihtgruppide lõikes ja tugevdab veelgi ettevõtte konkurentsivõimet ning seeläbi on Graborg OÜ kindlustanud arenguvõimelise ning jätkusuutliku majandustegevuse.

Arvestades üldist valitsevat Maailmamajanduse olukorda ning majanduslikku olukorda Eestis tervikuna hindab Graborg OÜ 2011 aasta tegevust rahuldavaks.

## Müügitulu

OÜ Graborg aruandeaasta müügitulu oli 60 160 eurot. (2010.a. 96 980 eurot).

## Investeeringud

2011.a. Graborg OÜ investeeringuid ei teinud.

## Personal

OÜ Graborg põhitegevuse iseloomust tulenevalt kasutati vajalike tööde teostamiseks alltöövõtte ning kasutati ka palgalist tööjõudu. 2011 aastal oli tööjõukulu 4486 eurot (2010 aastal 4485 eurot). OÜ Graborg juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2011 majandusaastal tasu ei makstud ja juhatusel liikmele lepingu lõpetamise korral seaduses ettenähtust erinevat hüvitist ei maksta.

## Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012 aasta on plaanis jätkata üüripindade arendamist ning parendamist.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Graborg OÜ juhatus deklareerib oma vastutust Graborg OÜ 2011.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ;
- GRABORG OÜ on jätkuvalt tegutsev.

**Bilanss**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	54	1 465
Nõuded ja ettemaksud	3 125	2 063
<b>Kokku käibevara</b>	<b>3 179</b>	<b>3 528</b>
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	399 436	402 969
Materiaalne põhivara	0	8 809
<b>Kokku põhivara</b>	<b>399 436</b>	<b>411 778</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>402 615</b>	<b>415 306</b>
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	34 202	32 180
Võlad ja ettemaksud	18 915	11 469
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>53 117</b>	<b>43 649</b>
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	249 458	282 340
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>249 458</b>	<b>282 340</b>
<b>Kokku kohustused</b>	<b>302 575</b>	<b>325 989</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 505	58 765
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 723	27 740
<b>Kokku omakapital</b>	<b>100 040</b>	<b>89 317</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>402 615</b>	<b>415 306</b>

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	60 610	96 980
Muud äritulud	1 452	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 916	-32 038
Mitmesugused tegevuskulud	-14 876	-4 438
Tööjõukulud	-4 486	-4 484
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 044	-11 164
Muud ärikulud	-457	-14 451
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>13 283</b>	<b>30 405</b>
Finantstulud ja -kulud	-2 560	-2 664
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>10 723</b>	<b>27 741</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>10 723</b>	<b>27 741</b>

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum (kahjum)	13 283	30 405
<b>Korrigeerimised</b>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 044	11 164
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 252	0
Muud korrigeerimised	459	14 419
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>10 251</b>	<b>25 583</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 062	911
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 447	2 741
Laekunud intressid	0	10
Makstud intressid	-2 560	-2 674
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>27 359</b>	<b>56 976</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 550	0
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>2 550</b>	<b>0</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenude tagasimaksud	-31 320	-64 688
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-31 320</b>	<b>-64 688</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-1 411</b>	<b>-7 712</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>1 465</b>	<b>9 177</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-1 411</b>	<b>-7 712</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>54</b>	<b>1 465</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2009</b>	2 556	256	58 765	61 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)			27 740	27 740
<b>31.12.2010</b>	2 556	256	86 505	89 317
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 723	10 723
<b>31.12.2011</b>	2 556	256	97 228	100 040

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

GRABORG 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.

GRABORG OÜ kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1. Majandusaasta alguseks on 1. jaanuar ja lõpuks 31. detsember. Aastaaruanne on koostatud eurodes. Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ning pankades olevaid arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksud) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Ettemaksetena kaupade ja teenuste eest kajastatakse bilansis ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), 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 maksumatud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost.

Materiaalne põhivara on algselt võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Masinad ja seadmed Lineaarne 20-25% aastas  
Ehitised Lineaarne 5-10% aastas

Materiaalset põhivara hakatakse amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Materiaalse põhivara amortiseerimine lõpetatakse, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiotel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müüginii ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud põhivaraobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 1000

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	3 337	3 336
Sotsiaalmaksud	1 149	1 148
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>4 486</b>	<b>4 484</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 3 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	575	222 572	575	245 581

## Aruande digitaalallkirjad

Osühing Graborg (registrikood: 11319733) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÜVI	Juhatuse liige	29.06.2012

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 723
<b>Kokku</b>	<b>97 228</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60610	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Püvi	37012140294		2556 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087383
E-posti aadress	margus@lai.ee