

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Graborg

registrikood: 11319733

tänavanimi, maja number: Kastani 28-3

linn: Tartu linn

postisihthumber: 50410

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 50 87 383

e-posti aadress: margus@lai.ee

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 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.

Palgad reageerivad majanduslangusele viitajaga, kuid on varasemate prognooside valguses sellegipoolest üllatavalt jäigaks osutunud. Palgakulud on kohandunud põhiliselt töötajate arvu ning töötundide arvu vähendamise teel. 2009. aastal alanes brutotunnipalk üksnes 3%, 2010. aasta esimesel poolel 2,2%. Seda on võrdlemisi vähe, arvestades SKP peaaegu 15% langust rahalises vääringus.

Eluasemelaenude turu arengut mõjutavad peamiselt eluasemelaenude hinnamuutused kinnisvaraturul.

Hinnalangus teenustesektoris on lõppenud ning augustis kiirenes hinnatõus aasta arvestuses 1%ni. Rahvusvaheline finantskeskkond on küll kriisist taastumas, kuid Euroopa panganduse haavatavus pole veel lõplikult taandunud. Lisaks usaldamatusele ja reaalsektori kõrgele krediidiriskile mõjutavad Euroopa panganduse väljavaateid järelevalvereeglite jätkuv karmistamine, laenukahjumite ulatuslik mahakandmine pankade bilanssidest nii 2010. kui ka 2011. aastal, aga ka võimalik erasektori võlakirjade väljatõrjumine finantsturgudelt valitsussektori võlakirjade poolt. Seega püsib pankade likviidsus- ja rahastamisolukord pingeline ning soosib ettevaatlikku lähenemist ja finantsvõimenduse vähendamist, ehkki keskpankade leebe rahapoliitika toetab likviidsust. Seega on üüripindade nõudlus turul jätkuvalt kindlustatud.

Eraldi tuleb esile tuua üürihindade languse peatumist 2010. aasta alguses, mis omakorda kindlustab antud valkonna stabiliseerumist.

Eelpooltoodud majandusmuutusega kaasnevat turusituatsiooni muutusi arvestades on 2010 aastal Graborg OÜ positsioneerinud 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 mõistikule 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 2010 aasta tegevust rahuldavaks.

Müügitulu

OÜ Graborg aruandeaasta müügitulu oli 1 517 403 krooni. (2009.a. 1 043 970 krooni).

Investeeringud

2010.a. Graborg OÜ investeeringuid ei teinud.

Personal

OÜ Graborg põhitegevuse iseloomust tulenevalt kasutati vajalike tööde teostamiseks alltöövõtte ning kasutati ka palgalist tööjõudu. 2010 aastal oli tööjõukulu 70 164 krooni (2009 aastal 151 140 krooni). OÜ Graborg juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2010 majandusaastal tasu ei makstud ja juhatuse liikmele lepingu lõpetamise korral seaduses ettenähtust erinevat hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2011 aasta on plaanis jätkata üüripindade arendamist ning parendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust GRABORG OÜ 2010.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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	22 918	143 595
Nõuded ja ettemaksed	32 283	272 147
Kokku käibevara	55 201	415 742
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	6 305 094	6 435 278
Materiaalne põhivara	137 825	182 312
Kokku põhivara	6 442 919	6 617 590
Kokku varad	6 498 120	7 033 332
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	503 509	623 655
Võlad ja ettemaksed	179 437	136 543
Kokku lühiajalised kohustused	682 946	760 198
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	4 417 660	5 309 660
Kokku pikaajalised kohustused	4 417 660	5 309 660
Kokku kohustused	5 100 606	6 069 858
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	919 474	715 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	434 040	204 147
Kokku omakapital	1 397 514	963 474
Kokku kohustused ja omakapital	6 498 120	7 033 332

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	1 517 403	1 043 970
Muud äritulud	3	55
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-501 283	-201 720
Mitmesugused tegevuskulud	-69 445	-215 824
Tööjõukulud	-70 164	-151 140
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-174 672	-169 672
Muud ärikulud	-226 115	-1 236
Ärikasum (-kahjum)	475 727	304 433
Finantstulud ja -kulud	-41 687	-100 286
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	434 040	204 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	434 040	204 147

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	475 727	304 433
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	174 672	169 672
Muud korrigeerimised	225 607	
Kokku korrigeerimised	400 279	169 672
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 254	17 940
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	42 895	9 401
Laekunud intressid	152	1 026
Makstud intressid	-41 838	-101 313
Kokku rahavood äritegevusest	891 469	401 159
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 012 146	-632 336
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 012 146	-632 336
Kokku rahavood	-120 677	-231 177
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	143 595	374 772
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-120 677	-231 177
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 918	143 595

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	715 327	759 327
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			204 147	204 147
31.12.2009	40 000	4 000	919 474	963 474
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			434 040	434 040
31.12.2010	40 000	4 000	1 353 514	1 397 514

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

GRABORG OÜ 2010. 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 Eesti kroonides. Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ning pankades olevaid arvelduskontode jääke ja nõudmiseni hoiuseid. Raha ja selle ekvivalendid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (sosoetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) 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 makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. 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 üleühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. 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 müügiootel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata. Bilansipäeval on hinnatud põhivaraobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäädud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Finantskohustused

Kõik kohustused on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud

korregeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas. Laenukohustusi, mille tähtaeg on 12 kuud, kajastatakse lühiajalisena ning rohkem kui 12 kuud pikaajalisena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tulu laekumine on ebatõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	52 200	113 188
Sotsiaalmaksud	17 964	37 952
Kokku tööjõukulud	70 164	151 140
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	9 000	3 842 500	257 608	4 553 500

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Graborg (registrikood: 11319733) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÜVI	Juhatuse liige	01.04.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	919 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	434 040
Kokku	1 353 514

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1517403	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Püvi	37012140294	Kastani 51-1, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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