

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: AM Varahalduse OÜ

registrikood: 11340992

tänavatalu nimi, Rahe 23

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10618

e-posti aadress: meelis@varahaldus.com

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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

AM Varahalduse OÜ on Tallinna Linnakohtu registriosakonna äriregistrisse kantud 22 jaanuaril 2007a. registrikoodiga 11340992 .

AM Varahalduse OÜ põhitegevuseks on projektipõhiste teenuste osutamine . Täpsemalt osutati 2010 a erinevaid elamu – ja ärihoonete haldusega seotud projektide juhtimist . Alustati Lätis imporditava tarbepaberi hulgimüügiga . Osutatakse samuti OÜ Harmet `ile erinevaid projektijuhtimis teenuseid .

Teenuseid osutati nii era – kui ka juriidilistele isikutele suhtarvuga 2 – 98 %. Teenuseid osutati enamasti Tallinnas . AM Varahalduse OÜ osaleb ka rajatavas Paldiski tehnopargi projektis läbi ooma osaluse Puhkerand OÜ .

AM Varahalduse OÜ käive 2009 aastal oli krooni ja kahjum oli krooni .

AM Varahalduse OÜ pakkus tööd 2010 a . 2 inimesele kuus .

AM Varahalduse OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus . 2011 a. On plaanis jätkata Paldiski tehnopargi rajamisega seotud projektis osalemisega läbi Puhkerand OÜ ja oluliselt suurendada tarbepaberi impordi ja hulgimüügi mahtu . AM Varahalduse OÜ on sõlminud lepingu OÜ – ga Harmet projektide juhtimiseks 2011 a lõpuni .

Meelis Järva
Juhatuse liige

Ants Järva
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	120 041	63 495	
Nõuded ja ettemaksed	522 376	677 726	2, 3
Kokku käibevara	642 417	741 221	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	49 500	151 500	4
Materiaalne põhivara	55 083	56 780	5
Kokku põhivara	104 583	208 280	
Kokku varad	747 000	949 501	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	125 006	52 987	3, 6
Kokku lühiajalised kohustused	125 006	52 987	
Kokku kohustused	125 006	52 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	852 514	1 054 264	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 520	-201 750	
Kokku omakapital	621 994	896 514	
Kokku kohustused ja omakapital	747 000	949 501	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	962 099	533 504	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-439 048	-243 279	
Mitmesugused tegevuskulud	-339 810	-329 589	
Tööjõukulud	-222 570	-71 705	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-30 864	-30 739	5
Muud ärikulud	-204 399	-59 956	
Ärikasum (-kahjum)	-274 592	-201 764	
Finantstulud ja -kulud	72	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-274 520	-201 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 520	-201 750	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-274 592	-201 764	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30 864	30 739	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	39 586	
Kokku korrigeerimised	30 864	70 325	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	32 205	-93 745	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	78 599	-140 750	
Kokku rahavood äritegevusest	-132 924	-365 934	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-29 167	0	5
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	74 666	
Antud laenud	0	-10 000	
Antud laenude tagasimaksed	218 569	163 500	
Laekunud intressid	72	14	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	189 474	228 180	
Kokku rahavood	56 550	-137 754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	63 495	201 249	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 550	-137 754	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	120 045	63 495	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000		1 058 264	1 098 264
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-201 750	-201 750
Muutused reservides		4 000	-4 000	
31.12.2009	40 000	4 000	852 514	896 514
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-274 520	-274 520
31.12.2010	40 000	4 000	577 994	621 994

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AM Varahalduse OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe

kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumisi, antud laenusid ning mud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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 jääkmaksumuses.

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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5
Muu inventar	3

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 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. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 kasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	214 479	134 657	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	187	22 474	3
Muud nõuded	303 457	520 595	
Ettemaksed	4 253	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	522 376	677 726	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		14 925		4 307
Üksikisiku tulumaks		2 527		1 196
Erisoodustuse tulumaks	187			
Sotsiaalmaks		3 286		1 034
Töötuskindlustusmaksed		45		44
Ettemaksukonto jääk			22 474	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	187	20 783	22 474	6 581

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
OÜ Puhkerand	Eesti		33	33
JD Puhatuskeskus OÜ	Eesti		30	0
Traffic Baltic Estonia OÜ	Eesti		30	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Muud muutused	31.12.2010	
OÜ Puhkerand	49 500		49 500	
JD Puhatuskeskus	60 000	-60 000	0	
Traffic Baltic Estonia OÜ	42 000	-42 000	0	
Kokku:	151 500	-102 000	49 500	

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	204 697	17 000	221 697
Akumuleeritud kulum	-13 374	-6 552	-19 926
Jääkmaksumus	191 323	10 448	201 771
Amortisatsioonikulu	-25 123	-5 616	-30 739
Müügid	-114 252		-114 252
31.12.2009			
Soetusmaksumus	71 697	17 000	88 697
Akumuleeritud kulum	-19 749	-12 168	-31 917
Jääkmaksumus	51 948	4 832	56 780
Ostud ja parendused		29 167	29 167
Amortisatsioonikulu	-23 700	-7 164	-30 864
31.12.2010			
Soetusmaksumus	71 697	46 167	117 864
Akumuleeritud kulum	-43 449	-19 332	-62 781
Jääkmaksumus	28 248	26 835	55 083

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Masinad ja seadmed	0	66 666
Kokku	0	66 666

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	90 652	42 108	
Võlad töövõtjatele	10 204	3 199	
Maksuvõlad	20 783	6 581	3
Muud võlad	3 367	1 099	
Kokku võlad ja ettemaksed	125 006	52 987	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2010 oli 577 994 (2009: 852 514) krooni. Eraldist ei moodustata, kuid ettevõtte vaba omakapitali suhtes arvestatakse, et bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 456 615 krooni (2009: 673 486), eespool nimetatud dividendide väljamaksmisel tuleks dividendidelt tasuda tulumaksu 121 379 (2009: 179 028) krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2011.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	888 929	533 504
Läti	73 170	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	962 099	533 504
Kokku müügitulu	962 099	533 504
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Muud äriteenused	962 099	526 504
Auto rent	0	7 000
Kokku müügitulu	962 099	533 504

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	167 348	53 615
Sotsiaalmaksud	55 222	18 090
Kokku tööjõukulud	222 570	71 705
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Lisa 12 Seotud osapooled (kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	167 348	53 615

Aruande digitaalallkirjad

AM Varahalduse OÜ (registrikood: 11340992) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS JÄRVA	Juhatuse liige	29.06.2011
ANTS JÄRVA	Juhatuse liige	29.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	852 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-274 520
Kokku	577 994
Otsustati katta aruandeaasta kahjum (274 520 krooni) eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt, mille järel jaotamata kasumiks jääb 577 994 krooni	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	962099	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Järva	37111220233		1278 EUR
Ants Järva	34511090228	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	meelis@varahaldus.com