

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Goldenspace

registrikood: 11355491

tänavatalu nimi, Õuna 18B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 50405

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 5010383

faks:

e-posti aadress: goldenspace @hot.ee

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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Saadud ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	14

Tegevusaruanne

OÜ Goldesspace põhitegevuseks on enda kinnisvara(mitteeluruumide) üürileandmine.

2010. aastal jätkame samal tegevusalal.

Osaühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Aruandeperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu (kr)	3 725 616	2 965 476
Tulu kasv (%)	26	121
Puhaskasum (kr)	1 349 237	277 011
Kasumi kasv (%)	387	57
Puhasrentaablus (%)	36	9
ROA	4	0,9
ROE	73	56

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$$\text{Tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2009} - \text{müügitulu 2008}) / \text{müügitulu 2008} * 100$$

$$\text{Kasumi kasv (\%)} = (\text{puhaskasum 2009} - \text{puhaskasum 2008}) / \text{puhaskasum 2008} * 100$$

$$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$$

$$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$$

$$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$$

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 14 toodud OÜ Goldenspace 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Goldenspace on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	847 984	64 317	2
Nõuded ja ettemaksed	12 463	4 534	
Kokku käibevara	860 447	68 851	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	30 089 947	31 403 156	4
Kokku põhivara	30 089 947	31 403 156	
Kokku varad	30 950 394	31 472 007	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 129 530	1 854 530	5
Võlad ja ettemaksed	510 727	527 047	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 640 257	2 381 577	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	26 465 698	28 595 228	5
Kokku pikaajalised kohustused	26 465 698	28 595 228	
Kokku kohustused	29 105 955	30 976 805	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	449 002	171 991	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 349 237	277 011	
Kokku omakapital	1 844 439	495 202	
Kokku kohustused ja omakapital	30 950 394	31 472 007	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 725 616	2 965 476	10
Muud äritulud	0	5	
Mitmesugused tegevuskulud	-28 102	-9 644	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 313 209	-1 088 977	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (-kahjum)	2 384 304	1 866 860	
Finantstulud ja -kulud	-1 035 067	-1 589 849	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 349 237	277 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 349 237	277 011	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 384 304	1 866 860	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 313 209	1 088 977	4
Kokku korrigeerimised	1 313 209	1 088 977	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 929	-4 291	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 201	22 405	
Makstud intressid	-1 057 288	-1 582 410	
Kokku rahavood äritegevusest	2 638 497	1 391 541	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-7 474 364	
Laekunud intressid	526	94	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	526	-7 474 270	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	8 832 688	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 854 530	-2 690 789	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 854 530	6 141 899	
Kokku rahavood	784 493	59 170	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 317	13 516	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	784 493	59 170	
Valuutakursside muutuste mõju	-826	-8 369	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	847 984	64 317	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	42 000	0	176 191	218 191
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	277 011	277 011
Muutused reservides	0	4 200	-4 200	0
31.12.2008	42 000	4 200	449 002	495 202
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 349 237	1 349 237
31.12.2009	42 000	4 200	1 798 239	1 844 439

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Goldenspace 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2009.a. aastal esitatud aruandes on muudetud kinnisvarainvesteeringu ostul tekkinud maksekohustuse kajastamist. Kinnisvarainvesteeringu ostul tekkinud maksekohustus kajastatakse real Laenukohustused.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 4% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse 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) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 01.01.2010 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Goldenspace aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a.omanikke;
- b.tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude arvestamisel lähtutakse kulude ja tulude vastavusest.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	1 861	1 881
Arvelduskontod	846 123	62 436
Kokku raha	847 984	64 317

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	62 030	55 828
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 030	55 828

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	25 355 847	25 355 847
Akumuleeritud kulum	-338 078	-338 078
Jääkmaksumus	25 017 769	25 017 769
Ostud ja parendused	7 474 364	7 474 364
Amortisatsioonikulu	-1 088 977	-1 088 977
31.12.2008		
Soetusmaksumus	32 830 211	32 830 211
Akumuleeritud kulum	-1 427 055	-1 427 055
Jääkmaksumus	31 403 156	31 403 156
Amortisatsioonikulu	-1 313 209	-1 313 209
31.12.2009		
Jääkmaksumus	30 089 947	30 089 947

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 725 616	2 965 476

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt kaasnevad kulud, s.o. kommunaal-, valve-, kindlustus-, koristus ja hooldus kulu, tasub otse üürnik.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	22 304 228	1 314 530	6 572 652	14 417 046
Juriidiliselt isikult	6 291 000	815 000	4 200 000	1 276 000
Pikaajalised laenud kokku	28 595 228	2 129 530	10 772 652	15 693 046
Laenukohustused kokku	28 595 228	2 129 530	10 772 652	15 693 046

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	23 618 758	1 314 530	6 572 652	15 731 576
Juriidiliselt isikult	6 831 000	540 000	2 700 000	3 591 000
Pikaajalised laenud kokku	30 449 758	1 854 530	9 272 652	19 322 576
Laenukohustused kokku	30 449 758	1 854 530	9 272 652	19 322 576

Pangalaenude alusvaluuta on EUR, tagastamistähtaeg 2017-2018.a. Intressimäär aastast EURIBOR+0,8-2,45%.

Kinnisvarainvesteeringu ostul tekkinud kohustuse maksetähtajaks 2017.a. Intressimäär aastast EURIBOR+0,8%.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	12	12
Maksuvõlad	62 030	55 828
Muud võlad	9 493	32 015
Saadud ettemaksed	439 192	439 192
Kokku võlad ja ettemaksed	510 727	527 047

Lisa 7 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed üüri eest	439 192	439 192
Kokku saadud ettemaksed	439 192	439 192

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2009 moodustas 1 798 239 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 320 226 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 478 013 krooni.

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv (tk)	6	6
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osakapital koosneb kuuest osast nominaalväärtusega 7 000 krooni.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 725 616	2 965 476
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 725 616	2 965 476
Kokku müügitulu	3 725 616	2 965 476
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda mitteeluruumide üürileandmine	3 725 616	2 965 476
Kokku müügitulu	3 725 616	2 965 476

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeaastal töötajate arv oli 0 ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	-1 034 766	-1 581 546
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-826	-8 369
Muud finantstulud ja -kulud	525	66
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 035 067	-1 589 849

Lisa 13 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	6 300 493	6 863 015

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	3 725 616	2 965 476

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapoollega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Aruandeperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad

SEB Ühispanngast saadud (31.detsember 2009 seisuga 22 304 228 krooni) tagatiseks on hüpoteegid korteriomanditele(mitteeluruumid) Ahtri tn 6A Tallinn ja Kaluri tn 2 Tartu.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Goldenspace (registrikood: 11355491) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI KULL	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	449 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 349 237
Kokku	1 798 239
Jaotamine	
Dividendideks	1 320 000
Kokku	1 320 000

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	449 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 349 237
Kokku	1 798 239
Jaotamine	
Dividendideks	1 320 000
Kokku	1 320 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3725616	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5010383
E-posti aadress	goldenspace@hotmail.ee