

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OK Capital OÜ

registrikood: 11448933

tänava/talu nimi, Kaupmehe 7-A14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 56292097

e-posti aadress: info@okcapital.ee

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Ettemaksed	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Tulumaks	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OK Capital OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara investeeringud, kinnisvaraalane nõustamine ja maaklerteenus.

Osaühingu juhatus koosneb 1 liikmest, palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud.
Juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud.

OK Capital OÜ 2011. a kahjumiks kujunes 17 381 eurot.

2012. aastal on plaanis jätkata oma põhitegevusalaste äriliste ettevõtmistega.

Raivo Juhanson

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 816	229 880	2
Nõuded ja ettemaksed	270 360	4 059	3
Varud	93 813	0	6
Kokku käibevara	366 989	233 939	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	754	0	7
Immateriaalne põhivara	1 137	1 611	8
Kokku põhivara	1 891	1 611	
Kokku varad	368 880	235 550	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	147 732	0	9
Võlad ja ettemaksed	23 746	767	10
Kokku lühiajalised kohustused	171 478	767	
Kokku kohustused	171 478	767	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 669	7 669	12
Ülekurss	154 666	154 666	
Kohustuslik reservkapital	767	767	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 681	-8 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 381	80 431	
Kokku omakapital	197 402	234 783	
Kokku kohustused ja omakapital	368 880	235 550	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	416 897	486 252	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-400 730	-385 005	14
Mitmesugused tegevuskulud	-20 858	-13 269	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-687	-474	
Ärikasum (kahjum)	-5 378	87 504	
Finantstulud ja -kulud	-6 687	-7 073	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 065	80 431	
Tulumaks	-5 316	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 381	80 431	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-5 378	87 504
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	687	474
Muud korrigeerimised	-17 722	0
Kokku korrigeerimised	-17 035	474
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51 135	-1 473
Varude muutus	-93 813	108 409
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	18 663	638
Laekunud intressid	43	15
Kokku rahavood äritegevusest	-148 655	195 567
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-967	0
Antud laenud	-224 174	-210 908
Antud laenude tagasimaksed	19 174	210 908
Laekunud intressid	315	618
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-205 652	618
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	456 001	181 190
Saadud laenude tagasimaksed	-308 269	-186 648
Makstud intressid	-12 895	-8 369
Makstud dividendid	-6 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 594	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	127 243	-13 827
Kokku rahavood	-227 064	182 358
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	229 880	47 522
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-227 064	182 358
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 816	229 880

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	7 669	154 666	0	-7 983	154 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	80 431	80 431
Muutused reservides	0	0	767	-767	0
31.12.2010	7 669	154 666	767	71 681	234 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-17 381	-17 381
Makstud dividendid				-20 000	-20 000
31.12.2011	7 669	154 666	767	34 300	197 402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ OK Capital 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ OK Capital kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ OK Capital arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Ettevõtte varud on müügiks ostetud kinnisvara.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu- ning remondikuludest.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse soetusmaksumuse (individuaalmaksumuses) meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test.

Määramata pikkusega elueaga immateriaalseid varasid ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul, kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse nende bilansilist maksumust alla.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Ehitised ja rajatised	15
Seadmed	5
Muu inventar	3
Litsensid, patendid	5
Muu immateriaalne põhivara	5

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

* Osanikud;

* Osaühingu juhatus. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Tulu kauba (kinnisvara) müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 757	1 894
Arvelduskontod	59	227 986
Kokku raha	2 816	229 880

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	1 151	
Ostjatelt laekumata arved	100	1 151	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-100	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 380	2 355	4
Muud nõuded	243 621	0	
Laenunõuded	205 000	0	19
Intressinõuded	10 166	0	19
Viitlaekumised	28 455	0	
Ettemaksed	359	553	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 360	4 059	

Real Viitlaekumised näidatakse nõue, mille aluseks on valmidusastme meetodil kajastatud tulu.

2011. aastal on antud lühiajaline laen 205 000 eurot intressiga 5% aastas. Aruandeaastal laenu tagasimakseid tehtud ei ole. Laenuintresse, mis on majandusaasta lõpu seisuga ka laekumata, on arvestatud summas 10 166 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	7	0	0
Käibemaks	5 982	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	12	0	0
Ettemaksukonto jääk	20 398		2 355	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 380	19	2 355	0

Lisa 5 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	51	51		
Muud makstud ettemaksed	308	308		
Kokku ettemaksed	359	359		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	245	245		
Muud makstud ettemaksed	308	308		
Kokku ettemaksed	553	553		

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	93 813	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	93 813	0
Kokku varud	93 813	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	967	967	967
Amortisatsioonikulu	-213	-213	-213
31.12.2011			
Soetusmaksumus	967	967	967
Akumuleeritud kulum	-213	-213	-213
Jääkmaksumus	754	754	754

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	438	2 369	2 807
Akumuleeritud kulum	0	-722	-722
Jääkmaksumus	438	1 647	2 085
Amortisatsioonikulu	0	-474	-474
31.12.2010			
Soetusmaksumus	438	2 369	2 807
Akumuleeritud kulum		-1 196	-1 196
Jääkmaksumus	438	1 173	1 611
Amortisatsioonikulu	0	-474	-474
31.12.2011			
Jääkmaksumus	438	699	1 137

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	147 732	147 732		
Laenukohustused kokku	147 732	147 732		

OK Capital on aruandeaastal võtnud äritegevuse finantseerimiseks laene summas 456 001 eurot. Laene on tagastatud summas 308 269 eurot. Laenuintresse on arvestatud kokku summas 17 211 eurot ning tasutud summas 12 895 eurot.

Ettevõtte lühiajalised laenukohustused aruandeaasta lõpu seisuga moodustuvad juhatuse liikmelt saadud intressita laenust summas 1 780 eurot ja kahelt juridiliselt isikult saadud viiest laenust kokku summas 145 952 eurot. Kahe laenu intress on 4% ja kolme laenu intress 12% aastas.

Laenudelt arvestatud kuid tasumata laenuintressid seisuga 31.12.2011 on 4 316 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 689	767	
Maksuvõlad	19	0	4
Muud võlad	22 038	0	
Intressivõlad	4 316	0	9
Dividendivõlad	14 000	0	
Muud viitvõlad	3 722	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 746	767	

Muud viitvõlad on aruandeaastal väljakuulutatud kuid välja maksmata dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	27 097	56 628
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	7 203	15 053
Kokku tingimuslikud kohustused	34 300	71 681

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	7 669	7 669
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	416 897	486 252
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	416 897	486 252
Kokku müügitulu	416 897	486 252
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	333 000	482 669
Kinnisvarabüroode tegevus	29 419	3 583
Ehitiste viimistlus ja lõpetamine	54 478	0
Kokku müügitulu	416 897	486 252

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	285 482	358 083
Müügi eesmärgil ostetud teenused	52 556	0
Üür ja rent	2 090	3 606
Mitmesugused teenused	59 830	22 136
Muud	772	1 180
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	400 730	385 005

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	2 350	0
Energia	1 438	0
Kütus	1 438	0
Mitmesugused bürookulud	3 191	1 612
Lähetuskulud	0	1 094
Koolituskulud	140	242
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 687	3 201
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	100	0
Reklaamikulu	3 720	5 709
Muud	5 232	1 411
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 858	13 269

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l OK Capital töötajaid ei ole.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	10 524	633
Intressitulu hoiustelt	43	15
Intressitulu laenudelt	10 481	618
Intressikulud	-17 211	-7 706
Intressikulu laenudelt	-17 211	-7 706
Kokku finantstulud ja -kulud	-6 687	-7 073

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	20 000	5 316	0	0
Kokku	20 000	5 316	0	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Delio Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	215 166	0	0	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	28 463	0	17 462	0

Aruande digitaalallkirjad

OK Capital OÜ (registrikood: 11448933) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO JUHANSON	Juhatuse liige	16.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 381
Kokku	34 300
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	24 300
Kokku	34 300

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	333000	79.88%	Jah
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	54478	13.07%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	29419	7.06%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Delio Invest OÜ	10955042	Laose 11-2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	7669 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56292097
E-posti aadress	info@okcapital.ee