

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kolmvara OÜ

registrikood: 11498256

tänavatalu nimi, A.Vabbe 5
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51011

maakond: Tartu maakond

telefon: 372 5034 725

faks:

e-posti aadress: kaosaar@kaosaar.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustused	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	13

Tegevusaruanne

Kolmvara OÜ on asutatud (põhikiri kinnitatud) 13.juunil 2008.a. ja Tartu Maakohtu registriosakonna äriregistrisse kantud 18.juunil 2008.a. Osaühingu asutamise eesmärgiks oli kinnisvarainvesteeringuna bürooruumide soetamine Tallinnas Suur-Patarei tn 2 ja nende edasine kasutusrendi korras kasutada andmine Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontorile. Ettevõtte põhitegevuseks on seega oma kinnisvara väljarentimine ja tuluallikaks igakuiselt saadav rendimakse.

Kõnealune objekt aadressil Suur-Patarei tn 2 Tallinnas oli firma asutamise hetkel veel ehitusjärgus. Selle kasutusele võtmine toimus 1.aprillil 2009.a., mis on ka Kolmvara OÜ põhitegevuse alguskuupäevaks.

Kinnisvaraobjekti soetamise finantskatteks on Swedbank AS-ga (tol korral Hansapank AS) 23.07.2008 sõlmitud 5-aastase tähtajaga laenulepingu alusel 05.02.2009 kasutusse võetud pangalaen ja firma osanike pikaajalised intressivabad laenud.

Osaühingu tööd juhib 3-liikmeline juhatus (kõik firma osanikud). Põhikiri nõukogu moodustamist ette ei näe.

2010.a. netokäive oli 392 604 krooni ja puhaskasum 224 507 krooni. Kolmvara OÜ bilansi maht oli 2010.a. lõpuks 5 824 329 krooni ja netovara suuruseks 505 339 krooni. Netovara ületas osakapitali summat 8,4-kordselt.

Audiitortevgevuse seaduse tingimuste kohaselt Kolmvara OÜ majandusaasta aruanne auditeerimisele ega ülevaatusele ei kuulu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 083 396	944 560	2
Nõuded ja ettemaksed	672	45 709	3
Kokku käibevara	1 084 068	990 269	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 740 261	4 838 505	5
Kokku põhivara	4 740 261	4 838 505	
Kokku varad	5 824 329	5 828 774	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	248 742	232 551	7
Võlad ja ettemaksed	3 599	0	
Kokku lühiajalised kohustused	252 341	232 551	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 066 649	5 315 391	7
Kokku pikaajalised kohustused	5 066 649	5 315 391	
Kokku kohustused	5 318 990	5 547 942	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	8
Kohustuslik reservkapital	6 000	735	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	214 832	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 507	220 097	
Kokku omakapital	505 339	280 832	
Kokku kohustused ja omakapital	5 824 329	5 828 774	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	392 604	294 453	9
Muud äritulud	0	95 400	10
Mitmesugused tegevuskulud	-43 155	-14 800	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-98 244	-73 684	
Muud ärikulud	-1 221	-1 286	13
Ärikasum (-kahjum)	249 984	300 083	
Finantstulud ja -kulud	-25 477	-79 986	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	224 507	220 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 507	220 097	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	249 984	300 083	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	98 244	73 684	
Muud korrigeerimised	3 599	-95 400	
Kokku korrigeerimised	101 843	-21 716	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45 037	-11 016	3
Kokku rahavood äritegevusest	396 864	267 351	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 548 424	5
Laekunud intressid	38 889	489	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	38 889	-3 547 935	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 104 810	
Saadud laenude tagasimaksed	-232 551	-206 868	
Makstud intressid	-64 366	-80 475	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-296 917	2 817 467	
Kokku rahavood	138 836	-463 117	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	944 560	1 407 677	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	138 836	-463 117	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 083 396	944 560	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	60 000		735	60 735
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			220 097	220 097
Muutused reservides		735	-735	0
31.12.2009	60 000	735	220 097	280 832
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			224 507	224 507
Muutused reservides		5 265	-5 265	
31.12.2010	60 000	6 000	439 339	505 339

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kolmvara OÜ 2010.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, kusjuures esitlusvaluutaks on Eesti kroon ja finantsandmed esitatakse krooni täpsusega.

RAHANA kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes Swedbank AS-s arveldusarvel olevaid Eesti kroone ja eurosid.

NÕUETENA kajastatakse äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeõigusi soetusmaksumuses.

PÕHIVARAKS on ainult KINNISVARAINVESTEERING, mis on arvele võetud soetusmaksumuses (ostuhind + kasutuselevõttukulud).

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringut jääkmaksumuses (soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum). Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil alates varaobjekti kasutusele võtmise kuust ja lähtudes kasulikust tööeest.

RENDIARVESTUS (rendileandja aspektist) peegeldab soetatud kinnisvaraobjekti kasutusrendi tingimustel välja rentimist, kusjuures igakuuliselt saadavad kasutusrendi maksed moodustavad ettevõtte põhitegevuse tulu.

FINANTSKOHUSTUSED (võetud laenu ja nii lühi- kui pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

ETTEVÕTTE TULUMAKSUGA maksustatakse Eestis kasumi asemel jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende ja alates 2009. aastast ka sissemakseid ületavaid omakapitali vähendavaid väljamakseid (maksu määr oli 2010.a. 21/79 netosummal; 2011.a. sama).

Kasumiaruandes kajastuks see maksete väljakuulutamise perioodi kuluna.

MÜÜGITULUKS on kinnisvarainvesteeringu väljarentimisest saadavad igakuulised kasutusrendi maksed.

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL moodustatakse vastavalt Äriseadustiku nõuetele 1/10 suuruses osakapitalist. ReserVKapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, kuid sellest ei tohi teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Arvelduskontod	1 083 396	144 560	
Tähtajalised hoiused	0	800 000	
Kokku raha	1 083 396	944 560	

Tähtajaline hoius koos intressiga on laekunud arvelduskontole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	17 065
Muud nõuded	308	28 269
Ettemaksed	364	375
Kokku Nõuded ja ettemaksed	672	45 709

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	3 291	
Ettemaksukonto jääk		17 065
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 291	17 065

Käibemaksu võlg on näidatud tekkepõhiselt 2010.a. detsembrikuu käibelt ja selle maksetähtaeg saabus 20.jaanuaril 2011.a.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	1 268 365	1 268 365
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 268 365	1 268 365
Ostud ja parendused	3 643 824	3 643 824
Amortisatsioonikulu	-73 684	-73 684
31.12.2009		
Soetusmaksumus	4 912 189	4 912 189
Akumuleeritud kulum	-73 684	-73 684
Jääkmaksumus	4 838 505	4 838 505
Amortisatsioonikulu	-98 244	-98 244
31.12.2010		
Soetusmaksumus	4 912 189	4 912 189
Akumuleeritud kulum	-171 928	-171 928
Jääkmaksumus	4 740 261	4 740 261

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	392 604	294 453
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 155	14 800

Kinnisvarainvesteeringuks on bürooruumid Tallinnas Suur-Patarei 2, mida Kolmvara OÜ rendib kasutusrendi korras Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontorile.

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	392 604	294 453
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
Üle 5 aasta	392 604	392 604
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 740 261	4 838 505
Kokku	4 740 261	4 838 505

Kolmvara OÜ kui rendileandja ja Patendibüroo Käosaar & Co OÜ kui rentniku vahel on alates 01.04.2009.a. sõlmitud tähtjatu kasutusrendi leping, mille alusel kasutab Patendibüroo Käosaar & Co OÜ Tallinna kontor Kolmvara OÜ-le kuuluvaid bürooruume aadressil Suur-Patarei tn 2 Tallinnas.

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	5 315 391	248 742	2 116 649	2 950 000
Laenukohustused kokku	5 315 391	248 742	2 116 649	2 950 000
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	5 547 942	232 551	2 365 391	2 950 000
Laenukohustused kokku	5 547 942	232 551	2 365 391	2 950 000

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	4 740 261	4 740 261
31.12.2009	4 838 505	4 838 505

1. Pikaajaline tähtjatu ja intressita laen osanikelt summas 2 950 000 krooni.

2. AS-ga Swedbank (Hansapank) 23.07.2008.a. sõlmitud pikaajalise 5-aastase tähtajaga laenulepingu alusel 05.02.2009.a. saadud laenusumma jääk seisuga 31.12.2010.a. on 2 365 391 krooni, sealhulgas 2011.a. jooksul tagasimakstav osa 248 742 krooni on bilansis näidatud lühiajalise laenukohustusena. Selle laenu tagatiseks on Swedbank AS-i (Hansapank) kasuks hüpoteegiga koormatud Kolmvara OÜ-le kuuluv kinnisvaraomand (bürooruumid)aadressil Suur-Patarei tn 2 Tallinnas.

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	60 000	60 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus		
20 000		

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	392 604	294 453
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	392 604	294 453
Kokku müügitulu	392 604	294 453
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
kasutusrent	392 604	294 453
Kokku müügitulu	392 604	294 453

Lisa 10 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	95 400
Kokku muud äritulud	0	95 400

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	14 798	
Elektrienergia	14 798	0
Mitmesugused bürookulud	4 957	0
Muud	23 400	14 800
Kokku mitmesugused tegevuskulud	43 155	14 800

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

Palgalise tööjõu kasutamist ei ole ettevõttes planeeritud. Osaühingu tööd juhib 3-liikmeline juhatus (kõik firma osanikud). Juhatus liikmetele palka ei maksta ja soodustusi ei anta.

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud	1 221	1 286
Kokku muud ärikulud	1 221	1 286

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	38 889	489
Intressitulu hoiustelt	38 889	0
Intressikulud	-64 366	-80 475
Intressikulu laenudelt	-64 366	-80 475
Kokku finantstulud ja -kulud	-25 477	-79 986

Lisa 15 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	0	2 950 000	0	2 950 000

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	392 604	294 453

Kolmvara OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ega muid soodustusi arvestanud.

Omanikelt saadud pikaajalise tähtajatu intressita laenusumma oli nii seisuga 31.12.2009.a. kui ka seisuga 31.12.2010.a. 2 950 000 krooni. Juhatus liikmetega seotud ettevõtteks on Patendibüroo Käosaar & Co OÜ, mille Tallinna kontori kasutusse on Kolmvara OÜ kasutusrendi korras andnud oma kinnisvarainvesteeringuga soetatud bürooruumid aadressil Suur-Patarei tn 2 Tallinnas. Kasutusrendi leping kehtib alates 01.04.2009.a. ja 2010.a. saadud tulu rendimaksetest oli 392 604 krooni.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

1. Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Kolmvara OÜ mainitud kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Seejuures konverteeritakse võrdlusandmed eurodesse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

2. Seoses eurole üleminekuga toimunud osakapitali ümberarvestuse käigus suurendas ettevõtte osakapitali fondi emissiooni korras. Osade uuteks suurusteks on 1500 eurot ja osakapitali üldsummaks on 4500 eurot (1500x3).

Juhatuse allkirjad Kolmvara OÜ 2010.a. majandusaasta aruandele

Kolmvara OÜ 2010.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 27.04.2010.a., kinnitamine:

Juhatuse liige

 05.05.2011 Jüri Käosaar

Juhatuse liige

 05.05.2011 Helle Käosaar

SELGITUS: juhatuse liikme Kalev Käosaar'e allkiri puudub vääramatu jõu tõttu, kuna ta rööviti Liibanonis 23.märtsil 2011.a. ja on teadmata ajaks pantvangistatud.

Aruande elektroonilised kinnitused

Kolmvara OÜ (registrikood: 11498256) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Helle Käosaar	Juhatuse liige	05.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	214 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 507
Kokku	439 339
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 041
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	10 410
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	427 888
Kokku	439 339
Osakapitali ja reservkapitali suurendamine on tehtud fondi emissiooni teel seoses eurole üleminekuga.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	214 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 507
Kokku	439 339
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 041
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	10 410
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	427 888
Kokku	439 339
Osakapitali ja reservkapitali suurendamine on tehtud fondi emissiooni teel seoses eurole üleminekuga.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	392604	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Helle Käosaar	44509272714	A.Vabbe 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1500 EUR
Kalev Käosaar	37401262735	J.Köleri tn 26-8, Eesti	1500 EUR
Jüri Käosaar	34508152710	A.Vabbe 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5034725
E-posti aadress	kaosaar@kaosaar.ee