

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Osmussaare Holding

registrikood: 11877901

tänava/talu nimi, Villardi 22-1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10136

telefon: +372 5148602

e-posti aadress: info@colonna.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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Osmussaare Holding (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 12.01.2010.a.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus (EMTAK 68201).

Eelneva aruandeaasta olulisemateks investeeringuteks Osmussaare tee 8 äripindade soetamine ning nende parendamine ja kohandamine üürnike soovidele vastavaks. 2011.a jätkati parendustöödega ja Osmussaare tee 8 kinnisvara (äripindade) üürile andmisega.

Aruandeaastal Osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2011.aastal tasu ei makstud.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust positiivselt Eesti liitumine euroala tsooniga, samuti EURIBOR-i püsimine 1% suurusjärgus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	86 990	134 981	2
Nõuded ja ettemaksed	64 740	32 346	
Kokku käibevara	151 730	167 327	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 920 000	3 993 917	4
Materiaalne põhivara	0	4 653	5
Kokku põhivara	4 920 000	3 998 570	
Kokku varad	5 071 730	4 165 897	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	152 117	98 058	6
Võlad ja ettemaksed	114 055	18 421	7
Kokku lühiajalised kohustused	266 172	116 479	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 524 747	3 493 806	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 524 747	3 493 806	
Kokku kohustused	3 790 919	3 610 285	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	8
Ülekurs	712 172	712 172	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-159 244	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 199	-159 244	
Kokku omakapital	1 280 811	555 612	
Kokku kohustused ja omakapital	5 071 730	4 165 897	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	12.01.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Müügitulu	209 305	107 727	9
Muud äritulud	905 672	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 642	-139 021	10
Mitmesugused tegevuskulud	-64 871	-43 375	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	332	-332	
Muud ärikulud	-1 863	-216	
Ärikasum (kahjum)	893 933	-75 217	
Finantstulud ja -kulud	-168 734	-84 027	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	725 199	-159 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 199	-159 244	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	12.01.2010 - 31.12.2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	893 933	-75 217	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	332	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 397	0	
Muud korrigeerimised	-905 312	0	
Kokku korrigeerimised	-909 709	332	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-32 395	-28 586	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	53 360	7 016	
Kokku rahavood äritegevusest	5 189	-96 455	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-20 726	-4 985	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 993 917	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 726	-3 998 902	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	85 000	3 591 864	
Makstud intressid	-117 454	-76 384	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	128	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	712 174	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-32 454	4 227 782	
Kokku rahavood	-47 991	132 425	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	134 981	2 556	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-47 991	132 425	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	86 990	134 981	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
12.01.2010	2 556	0	0	2 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-159 244	-159 244
Emiteeritud osakapital	128	712 172	0	712 300
31.12.2010	2 684	712 172	-159 244	555 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	725 199	725 199
31.12.2011	2 684	712 172	565 955	1 280 811

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Osmussaare Holding 2011. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

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 ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 30 000 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 30000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi : Kasulik eluiga

Finantskohustused

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

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

- ettevõtte osanikke;
- ettevõtte osanikega seotud teised ettevõtted;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 556	2 556
Arvelduskontod	6 571	32 384
Tähtajalised hoiused	77 863	100 041
Kokku raha	86 990	134 981

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	670	0
Käibemaks	1 670	3 760
Intress	50	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 390	3 760

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
12.01.2010	0
Ostud ja parendused	3 993 917
31.12.2010	3 993 917
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	926 083
31.12.2011	4 920 000

	2011	12.01.2010 - 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	165 988	94 818
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-197 858	-158 589

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
12.01.2010		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	4 985	4 985
Amortisatsioonikulu	-332	-332
31.12.2010		
Soetusmaksumus	4 985	4 985
Akumuleeritud kulum	-332	-332
Jääkmaksumus	4 653	4 653
Amortisatsioonikulu	332	332
Ümberklassifitseerimised	-4 985	-4 985
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-4 985	-4 985
31.12.2011		
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Ambro Assets OÜ	275 308	0	275 308		5%	
Realverse OÜ	279 581	0	279 581		5%	
Fivestorm OÜ	104 981	0	104 981		5%	
Estonian Real Estate Holding OÜ	15 000	0	15 000		5%	
Elo Cravero	210 333	0	210 333		5%	
Sampo Pank laen nr. KL-2904100S	2 791 661	152 117	2 639 544		3%+6 kuu Euribor	
Pikaajalised laenud kokku	3 676 864	152 117	3 524 747			
Laenukohustused kokku	3 676 864	152 117	3 524 747			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	2 791 661	98 058	2 693 603	0	3%+6 kuu Euribor	EUR
Muud laenud	800 203	0	800 203	0	5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	3 591 864	98 058	3 493 806	0		
Laenukohustused kokku	3 591 864	98 058	3 493 806	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised		3 993 917
Kokku		3 993 917

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	19 940	10 203
Maksuvõlad	2 390	0
Muud võlad	574	7 643
Intressivõlad	0	7 643
Muud viitvõlad	574	0
Saadud ettemaksed	41 232	574
Kokku võlad ja ettemaksed	64 136	18 420

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (lk)	3	3

OÜ Osmussaare Holding osanikud on:

Ambro Assets OÜ 30%
 Fivestorm OÜ 35%
 Realverse OÜ 35%

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	12.01.2010 - 31.12.2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	209 305	107 727
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	209 305	107 727
Kokku müügitulu	209 305	107 727
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	209 305	94 818
Muud tulud	0	12 909
Kokku müügitulu	209 305	107 727

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	12.01.2010 - 31.12.2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-3 251	-57 877
Energia	-74 683	-24 582
Elektrienergia	-38 541	-12 996
Soojusenergia	-36 142	-11 586
Alltöövõtutööd	-76 708	-10 865
Üür ja rent	0	-45 697
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 642	-139 021

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	12.01.2010 - 31.12.2010
Mitmesugused bürookulud	-64 871	-43 375
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-64 871	-43 375

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	12.01.2010 - 31.12.2010
Intressitulud	2 351	0
Muud intressitulud	2 351	0
Intressikulud	-171 075	-84 027
Intressikulu laenudelt	-171 075	-84 027
Kokku finantstulud ja -kulud	-168 724	-84 027

Lisa 13 Seotud osapooled

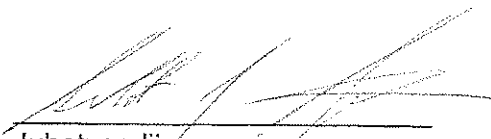
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	699 153	0	597 346
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 119	0	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

JUHATUSE ALLKIRJAD 2011. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE



Juhatuse liige
Roberto De Silvestri

31.mai 2012.a

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Osmussaare Holding (registrikood: 11877901) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Inga Suurkask	Sisestaja	25.01.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-159 244
Aruandeaasta kasum (kahjum)	725 199
Kokku	565 955
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	565 955
Kokku	565 955

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	209305	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5148602
E-posti aadress	info@colonna.ee