

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 03.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Kreutzwaldi Maja

registrikood: 12034926

tänavanimi, Mähe tee 1

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11912

telefon: +372 6271800

e-posti aadress: ttp@ttp.ee, aldera@aldera.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Muud võlad	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Osaühing Kreutzwaldi Maja registreeriti 03. jaanuaril 2011.a. Osaühing on asutatud projektiühinguna konkreetse äriplaani(kinnisvaraarendus) elluviimiseks ja kuulub võrdsetes osades AS-le TTP reg.nr 10093511 ja OÜ-le Aldera Invest reg.nr 10728205. Osanike suhted on reguleeritud Osanikevahelise Lepinguga(14.12.2010).

Ettevõtte omandas 2011 hoonestamata kinnistu Tallinna kesklinnas, aadressil F.R.Kreutzwaldi 3. Kinnistu pinda on 3118 m², sihtotstarve 90% ulatuses elamumaa ja 10% ulatuses ärimaa. Hoonestustingimused on määratud Narva mnt, F.R.Kreutzwaldi ja Raua tn. vahelise maa-ala detailplaneeringuga, AS K-Pprojekt töö 05175-GE. Detailplaneering on kehtestatud 11.02.2009 Tallinna Linnavalitsuse korraldusega nr.185-k.

Maa soetati kinnisvaraarenduse eesmärgil. Omanike visioon näeb tulenevalt asukohast ette arhitektuurselt eriti kõrgel tasemel eksklusiivse ja multifunktsionaalse hoonestuse rajamist.

Projekti autoriks on tunnustatud Eesti arhitekt Meelis Press.

Ehitusluba reg 120634975 on väljastatud 20.06.2011.a

Ehituse peatöövõtuleping on sõlmitud projektiühingu osanikuga AS TTP.

Arendusprojekti maht :

-hoone brutopind – 10 246 m²

-hoone suletud netopind(üld) – 8 482 m²

-müüdav netopind - 6194,2 m² ,sh:

-korterid 77 tk - 5423 m² ;

-äripinnad 5 tk - 771,1 m² ;

-panipaigad 77 tk;

-parkimiskohad maa-aluses garaažis 51 tk;

Projekt finantseeritakse omavahenditest ja SEB Panga kaasabil.

Turunduspartneriks on Simus Kinnisvara OÜ. Aktiivse müügi protsessiga alustatakse märts 2012.

OÜ-l Kreutzwaldi Maja ei ole töötajaid ja juhatusele ei makstud majandusaastal tasu.

Finantssuhtarvud: 2011.a

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	9
ROA	0%
ROE	0,6%

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/vara*100

ROE (%) = puhaskasum/keskmise omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	03.01.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	115 440	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	82 859	0	2
Varud	4 196 482	0	4
Kokku käibevara	4 394 781	2 500	
Kokku varad	4 394 781	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	496 450	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	496 450	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 834 623	0	5
Võlad ja ettemaksed	61 193	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 895 816	0	
Kokku kohustused	4 392 266	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15	0	
Kokku omakapital	2 515	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	4 394 781	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	03.01.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	2 151 309	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 990 398	9
Mitmesugused tegevuskulud	-50 052	
Ärikasum (kahjum)	110 859	
Finantstulud ja -kulud	-110 844	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	03.01.2011 - 31.12.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	110 859	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-82 859	
Varude muutus	-4 196 482	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	496 450	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 672 032	
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 834 623	5
Makstud intressid	-49 684	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	33	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 784 972	
Kokku rahavood	112 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	112 940	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	115 440	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
03.01.2011	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	15	15
31.12.2011	2 500	15	2 515

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

OÜ Kreutzwaldi Maja majandusaruande periood on 01.jaanuar - 31.detsember. Esimese majandusaasta pikkus on 03.01.2011-31.12.2011. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu hinnatakse bilansis, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõudeid, mille sissenõudmiseks ei saa või ei ole majanduslikult kasulik meetmeid rakendada hinnatakse lootusetuks ja kantakse bilansist maha.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Real "Lõpetamata toodang" on lõpetamata korterelamute maksumus tootmisomahinnas ning pooleliolevate ehitiste aluse maa hind.

Laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seostatavad vastava varaobjekti ehitamisga, kapitaliseeritakse osana selle varaobjekti maksumuses.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

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. Alates 1. jaanuarist 2012. a väljamakstavate dividendide osas on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. (2011. a kehtis maksumäär 21/79). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

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.

Seotud osapooled

OÜ Kreutzwaldi Maja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

olulist mõju omavad omanikud;

olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;

juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased.

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

Tulud

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Kulud

Osaühing Kreutzwaldi Maja on asutatud ühe konkreetse äriplaani elluviimiseks ja seoses sellega on kõik kulutused kapitaliseeritud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal aastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, 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

(eurodes)

	31.12.2011	03.01.2011	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	82 859	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 859	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	03.01.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	82 859	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	82 859	0

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	03.01.2011
Lõpetamata toodang	4 196 482	0
Lõpetamata ehitus	4 196 482	0
Kokku varud	4 196 482	0

Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud olid majandusaastal 67 703 eurot.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	1 362 693	0	1 362 693	0	EURIBOR+2,3%	EUR	07.11.2013	
Laen omanikelt	2 471 930	0	2 471 930	0	12%	EUR	2014	12
Pikaajalised laenud kokku	3 834 623	0	3 834 623	0				
Laenukohustused kokku	3 834 623	0	3 834 623	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	03.01.2011
Maa	2 045 173	0
Kokku	2 045 173	0

Seatud hüpoteek kinnistule F.R.Kreutzwaldi tn 3 summas 8 178 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	03.01.2011	Lisa nr
Võlad tarnijatele	491 958	0	
Muud võlad	65 685	0	
Intressivõlad	65 685	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	557 643	0	

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	03.01.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	0	0	0	0	
Kokku muud võlad	0	0	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	65 685	4 492	61 193	0	12
Kokku muud võlad	65 685	4 492	61 193	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	03.01.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus on 1250 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum oli seisuga 31.12.2011 15 eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kuni 31.12.2011.a kaasnes tulumaksukohustus 21/79 netodividendidend väljamakstavalt summalt. Seisuga 31.12.2011.a oleks võimalik olnud dividendidena väljamaksta 12 eurot ja sellega oleks kaasnenud tulumaksu kohustus summa 3 eurot.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	03.01.2011 - 31.12.2011
Alltöövõtetööd	1 838 048
Muud ehitusega seotud kulud	152 350
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 990 398

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaastal ei olnud osaühingul töötajaid ja väljamakeid ei tehtud.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	03.01.2011 - 31.12.2011
Intressikulud	-67 703
Intressikulu laenudelt	-67 703
Muud finantstulud ja -kulud	-43 141
Kokku finantstulud ja -kulud	-110 844

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		03.01.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	2 533 123	0	0

Majandusaastal saadi laenu osanikelt 2 471 930 eurot ja intressivõlg oli seisuga 31.12.2011.a 61 193 eurot.

Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud ja muid soodustusi ei tehtud.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Kreutzwaldi Maja (registrikood: 12034926) 03.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT AAVA	Juhatuse liige	19.03.2012
RUSLAN RASTOŠTŠENKOV	Juhatuse liige	20.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Kreutzwaldi Maja osanikele

Oleme auditeerinud osaühing Kreutzwaldi Maja raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Kreutzwaldi Maja finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

22. märts 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Kreutzwaldi Maja (registrikood: 12034926) 03.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	22.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15
Kokku	15
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	15
Kokku	15

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271800
E-posti aadress	ttp@ttp.ee
E-posti aadress	aldera@aldera.ee