

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Kvissental

registrikood: 10737055

tänav a nimi ja maja number: Riia 4

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51004

telefon: +372 7306828

faks: +372 7306825

e-posti aadress: info@kvissental.ee

veebilehe aadress: www.kvissental.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 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud äritulud	13
Lisa 16 Tulumaks	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

2001.a. moodustatud osaühing Kvissental põhitegevuseks on olnud Tartus Kvissentali elamurajoonis eramukruntide ettevalmistamine, varustamine kommunikatsioonidega, tänavate rajamine, samuti kvaliteetse elukeskkonna juurde kuuluvate muude rajatiste väljaehitus. Seejärel eramumaade müük ja jätkuv piirkonna edasiarendus kuni elukeskkonna lõpliku valmimiseni. 2011.a. algusest jätkas OÜ Kvissental enda omandis olevate üldkasutatavate kinnistute hooldamist, tennisplatside väljarentimist elamurajooni elanikele. Aktiivselt osaleti väljakujunenud elukeskkonna säilimise nimel naaberkinnistute detailplaneeringute menetlustes.

Arendusprojekt on lähedal lõppeesmärgi saavutamisele st OÜ Kvissental tegevus seda enam oluliselt ei suuna. Suur osa elanikke on sisse kolinud eramutesse ja hooldustöödki on üle viidud selleks spetsialiseerunud hooldusfirmadele ja selle organiseerimine on arendajalt OÜ Kvissentalilt üle läinud kohapealsele organiseerimisele. Selle ülesande elluviimiseks, samuti elamurajooni elanike teistegi huvide kaitseks tulevikus, on moodustatud Kvissentali elamurajooni elanike poolt Mittetulundusühing Kvissentali Selts.

2011.a. jätkas Tartu Linnavalitsus II planeeringuala linnatänavate ehituse kompenseerimise lepingu täitmist. Kompenseerimislepingu täitmine on seotud hoonete valmimisega. Eelnevast tulenevalt tegeles OÜ Kvissental 2011. majandusaastal ka hoonestamise järelvalvega ja neile kasutuslubade saamise järelvalvega, millega kavatsetakse edasi tegeleda ka 2012. majandusaastal.

2012.a. jätkub ehitustööde järelvalve kompenseerimislepingu täitmine, renditakse tennisplatse. Müügis oli kaks eramukrunti, millest üks realiseeriti 2011.a. ja teine jaanuaris 2012.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	33 863	13 253	2
Nõuded ja ettemaksed	13 206	26 763	3,4
Varud	12 670	26 764	5
Kokku käibevara	59 739	66 780	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	36 180	36 180	6
Materiaalne põhivara	0	149	7
Kokku põhivara	36 180	36 329	
Kokku varad	95 919	103 109	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	460	198	8
Kokku lühiajalised kohustused	460	198	
Kokku kohustused	460	198	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 750	3 995	10
Kohustuslik reservkapital	399	399	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	82 543	56 567	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 767	41 950	
Kokku omakapital	95 459	102 911	
Kokku kohustused ja omakapital	95 919	103 109	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	31 310	974	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 783	-1 178	12
Brutokasum (-kahjum)	16 527	-204	
Üldhalduskulud	-3 449	-1 219	13,14
Muud äritulud	0	58 433	15
Äri kasum (kahjum)	13 078	57 010	
Finantstulud ja -kulud	0	18	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 078	57 028	
Tulumaks	-4 311	-15 078	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 767	41 950	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 078	57 010	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	149	446	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-7 959	
Kokku korrigeerimised	149	-7 513	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 557	9 988	
Varude muutus	14 094	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	262	198	
Kokku rahavood äritegevusest	41 140	59 683	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	12 998	
Laekunud intressid	0	18	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	13 016	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-16 219	-56 722	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-4 311	-15 078	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-20 530	-71 800	
Kokku rahavood	20 610	899	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 253	12 354	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 610	899	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 863	13 253	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 995	3 195	110 493	117 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	41 950	41 950
Makstud dividendid	0	0	-56 722	-56 722
Muutused reservides	0	-2 796	2 796	0
31.12.2010	3 995	399	98 517	102 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	8 767	8 767
Makstud dividendid	0	0	-16 219	-16 219
Muud muutused omakapitalis	-245	0	245	0
31.12.2011	3 750	399	91 310	95 459

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kvissental 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

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

Seotud osapooled

OÜ Kvissental aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	363	13 253
Tähtajalised hoiused	33 500	0
Kokku raha	33 863	13 253

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 203	7 837	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 003	18 926	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 206	26 763	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	9 003	18 926
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 003	18 926

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	12 670	26 764
Kokku varud	12 670	26 764

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	41 220	41 220
Jääkmaksumus	41 220	41 220
Müügid	-5 040	-5 040
31.12.2010		
Soetusmaksumus	36 180	36 180
Jääkmaksumus	36 180	36 180
Jääkmaksumus	36 180	36 180

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 231	2 231
Akumuleeritud kulum	-1 636	-1 636
Jääkmaksumus	595	595
Amortisatsioonikulu	-446	-446
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 231	2 231
Akumuleeritud kulum	-2 082	-2 082
Jääkmaksumus	149	149
Amortisatsioonikulu	-149	-149
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 231	2 231
Akumuleeritud kulum	-2 231	-2 231
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	451	184
Muud võlad	9	14
Kokku võlad ja ettemaksed	460	198

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	72 135	77 828
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	19 175	20 689
Kokku tingimuslikud kohustused	91 310	98 517

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 750	3 995
Osade arv (tk)	4	4
1086 eur, 888 eur, 690 eur ja 1086 eur.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 310	974
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 310	974
Kokku müügitulu	31 310	974
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tennisplatside üürimine	1 175	965
Kinnistute hooldamine	576	9
Kinnistute müük	29 559	0
Kokku müügitulu	31 310	974

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	14 094	0
Ostetud materjalid	423	81
Ostetud teenused	266	361
Kruntimine	0	608
Heakord, muud tööd	0	128
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14 783	1 178

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	46	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	118	128	
Tööjõukulud	0	266	14
Amortisatsioonikulu	149	446	
Reklaamikulud	217	340	
Riigilõivud ja notariteenused	103	35	
Pangateenused	6	4	
Juriidilised teenused	1 930	0	
Haldusteenus	880	0	
Kokku üldhalduskulud	3 449	1 219	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	0	198
Sotsiaalmaksud	0	68
Kokku tööjõukulud	0	266

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	7 959
Kulude kompenseerimine	0	50 474
Kokku muud äritulud	0	58 433

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	16 219	4 311	56 722	15 078
Kokku	16 219	4 311	56 722	15 078

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Juhtkonnale pole tasusid ja muid olulisi soodustusi arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Kvissental (registrikood: 10737055) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI PENDAROV	Juhatuse liige	01.03.2012
KALEV KASE	Juhatuse liige	01.03.2012
ALAR KROODO	Juhatuse liige	01.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	82 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 767
Kokku	91 310
Jaotamine	
Dividendideks	77 025
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 285
Kokku	91 310

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	82 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 767
Kokku	91 310
Jaotamine	
Dividendideks	77 025
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 285
Kokku	91 310

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	29559	94.41%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AUM Konsult OÜ	11537045	Ilmatari 34, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	888 EUR
ASM Investments OÜ	11137239	Riia 4, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1086 EUR
RauRe Invest OÜ	11537039	Tüürimehe 3, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	690 EUR
Liivu Kapital OÜ	11537022	Kapteni 5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1086 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7306828
Faks	+372 7306825
E-posti aadress	info@kvissental.ee
Veebilehe aadress	www.kvissental.ee