

GRABORG OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.01.2009
aruandeaasta lõpp:	31.12.2009
ärinimi:	GRABORG OÜ
registrikood:	11319733
aaderss:	Kastani 28-3, Tartu linn
postisihtnumber:	50410
maakond:	Tartu maakond
telefon:	+372 50 87 383

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Tööjõukulud	11
Lisa 3 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Graborg on asutatud 15.04.2005.a. Ettevõtte põhineb Eesti erakapitali. Firma põhitegevusalaks on kinnisvara vahendus, haldus ja arendus.

Üldine majanduslik areng ja selle mõju OÜ Graborg majandustulemusele.

Eluasemelaenude turu arengut mõjutavad peamiselt eluasemelaenude aastane amortisatsioon ja hinnamuutused kinnisvaraturul. Eluasemelaenude keskmine pikkus on 25 aastat, on aastast tagasi makstavate eluasemelaenude maht võrdlemisi väike. Seetõttu ei vähenda eluasemelaenude amortisatsioon eluasemelaenude portfelli mahtu kuigi suures ulatuses. Teine tähtis tegur on kinnisvara hinnataseme muutumine taskukohasemaks. 2009. aasta II kvartalis oli kinnisvara taskukohasuse näitaja (keskmise brutopalgaga m2 hinnasuhe) langenud viimase kuue aasta madalaimale tasemele ehk 0,85-le (kinnisvarabuumi tipp hetkel oli see näitaja 2). Kinnisvara soodne hind mõjub laenuõudlusele kindlasti positiivselt, kuid varasemate laenukäivetenäitajate jõudmiseks peab kinnisvaratehingute arv märkimisväärselt suurenema. Samas võimaldab kinnisvara taskukohasem hind soetada vara ka ilma pangalaenu. Siinkohal on oluline märkida, et pangad on laenu väljastamisel oluliselt konservatiivsemad ning samuti on karmistunud tingimused. Samuti on märkimisväärne, et viimaste aastate finants- ja kinnisvarasektoris aset leidnud sündmused on teinud inimesed ettevaatlikumaks pikaajalist kohustuste võtmisel. Sellest tulenevalt on erasektoris jätkuvalt aktuaalsed üüripinnad

Eelpooltoodud majandusmuutusega kaasnevat turusituatsiooni muutusi arvestades on 2009. aastal Graborg OÜ positsioneerinud hinnataseme poolest Tartu eluasemeturul konkurentsivõimeliselt, arvestades samal ajal objektide asukohti ning positsiooni üüriturul. Ettevõtte jätkusuutlikkuse tagamiseks toimub üürihindade määramine lähtuvalt turusituatsiooni muutustest. Eelneva turuanalüüsi põhjal on Graborg OÜ objektide üüripinnad, lisaks mõistlikule üürihinna tasemele erineva suunitlusega. See tagab üürituru katvuse erinevate sihtgruppide lõikes ja tugevdab veelgi ettevõtte konkurentsivõimet ning seeläbi on Graborg OÜ kindlustanud arenguvõimelise ning jätkusuutliku majandustegevuse.

Arvestades üldist valitsevat Maailmamajanduse olukorda ning majanduslikku olukorda Eestis tervikuna hindab Graborg OÜ 2009. aasta tegevust rahuldavaks.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte omakapital on 40 000 krooni ja müügitulu oli 1 043 970 krooni. (2008.a. 902 254 krooni).

2009. majandusaastal oli Graborg OÜ kaupade, materjalide ja teenuste kulu 201 720 krooni (2008. majandusaastal 98 372 krooni). Mitmesugused tegevuskulud olid 215 824 krooni (2008. majandusaastal 106 395 krooni).

Ettevõtte 2009 aasta kasum oli 204 147 krooni. (2008. majandusaastal 410 261 krooni)

Investeeringud

2009.a. soetas OÜ Graborg juurde kaks kinnisvarainvesteeringut aadressidega Kellukese 8-1 Tõrvandi ja Kellukese 8-2 Tõrvandi, soetusmaksumusega kokku 2 000 000 krooni.

Personal

OÜ Graborg põhitegevuse iseloomust tulenevalt kasutati vajalike tööde teostamiseks alltöövõtte ning kasutati ka palgalist tööjõudu. 2009 aastal oli tööjõukulu 151 140 krooni (2008 aastal palgalist tööjõudu ei kasutatud). OÜ Graborg juhatus on üheliikmeline. Juhatus liikmele 2009 majandusaastal tasu ei makstud ja juhatuse liikmele lepingu lõpetamise korral seaduses ettenähtust erinevat hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010 aasta on plaanis jätkata üüripindade arendamist ning parendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust GRABORG OÜ 2009.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid ;
3. GRABORG OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Margus Püvi

Juhatuse liige

31.03.2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	143 595	374 772
Nõuded ja ettemaksed	272 147	290 086
Kokku käibevara	415 742	664 858
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	6 435 278	4 571 538
Materiaalne põhivara	182 312	215 725
Kokku põhivara	6 617 590	4 787 263
Kokku varad	7 033 332	5 452 121
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	623 655	970 891
Võlad ja ettemaksed	136 543	127 143
Kokku lühiajalised kohustused	760 198	1 098 034
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	5 309 660	3 594 760
Kokku pikaajalised kohustused	5 309 660	3 594 760
Kokku kohustused	6 069 858	4 692 794
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	715 327	305 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	204 147	410 261
Kokku omakapital	963 474	759 327
Kokku kohustused ja omakapital	7 033 332	5 452 121

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	1 043 970	902 254
Muud äritulud	55	79
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-201 720	-98 372
Mitmesugused tegevuskulud	-215 824	-106 395
Tööjõukulud	-151 140	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-169 672	-111 013
Muud ärikulud	-1 236	-110
Ärikasum (-kahjum)	304 433	586 443
Finantstulud ja -kulud	-100 286	-176 182
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	204 147	410 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	204 147	410 261

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	304 433	586 443
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	169 672	111 012
Kokku korrigeerimised	169 672	111 012
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 939	24 217
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 401	-171 332
Laekunud intressid		2 636
Makstud intressid	-101 313	-112 355
Muud rahavood äritegevusest		-2 117 412
Kokku rahavood äritegevusest	400 132	-1 676 791
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-75 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel		-500 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist		2 500 000
Muud väljamaksed investeerimistegevusest		-106 793
Kokku rahavood investeerimistegevusest		1 818 207
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		40 000
Saadud laenude tagasimaksed	-115 836	-102 854
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-115 836	-62 854
Kokku rahavood	284 296	78 562
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	374 772	296 210
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-231 177	78 562
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	143 595	374 772

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	715 327	759 327
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			204 147	204 147
31.12.2009	40 000	4 000	919 474	963 474

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

GRABORG OÜ 2008. 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.

GRABORG OÜ kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1. Majandusaasta alguseks on 1. jaanuar ja lõpuks 31. detsember. Aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ning pankades olevaid arvelduskontode jääke ja nõudmiseni hoiuseid. Raha ja selle ekvivalentid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas

Ettemaksetena kaupade ja teenuste eest kajastatakse bilansis ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), 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 soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist.

Materiaalne põhivara on algselt võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Masinad ja seadmed Lineaarne 20-25% aastas
Ehitised Lineaarne 5-10% aastas

Materiaalset põhivara hakatakse amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Materiaalse põhivara amortiseerimine lõpetatakse, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiototel põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud põhivaraobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Finantskohustused

Kõik kohustused on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas. Laenukohustusi, mille tähtaeg on 12 kuud, kajastatakse lühiajalisena ning rohkem kui 12 kuud pikaajalisena.

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 tulu laekumine on ebatõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009
Palgakulu	113 188
Sotsiaalmaksud	37 952
Kokku tööjõukulud	151 140
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	257 608	4 553 500	272 413	3 070 000

	2009
	Tulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	53 000

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Graborg (registrikood: 11319733) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PÜVI	Juhatuse liige	01.04.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	715 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	204 147
Kokku	919 474

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	715 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)	204 147
Kokku	919 474

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1043970	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Püvi	37012140294	Kastani 51-1, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rissu@hot.ee
Mobiiltelefon	+372 5087383