

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 20.05.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: OÜ Superfarius

registrikood: 11647934

tänavanimi, Pärnu mnt 105
maja number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11312

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6510 700

faks: +372 6510 701

e-posti aadress: superfarius@oma.ee

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Laenu tagatis ja panditud vara	13

Tegevusaruanne

OÜ Superfarius on asutatud mais 2009, esmakanne ettevõtte kohta Äriregistris tehti 20. mail 2009. Esimese majandusaasta pikkuseks kujunes periood 20.05 kuni 31.12.2009.

Juulis 2009 omandas OÜ Superfarius enampakkumise korras hoonestusõiguse Rakveres, Kreutzwaldi tn. 5a asuva kinnistu hoonestamiseks. Ettevõtte on asunud hoonestusõiguse kohustust täitma sõlmides ehituslepingu. Ehitus valmib lepingu kohaselt detsembris 2010 ning hoone antakse rendile Riigi Kinnisvara AS-le. Rendileping on sõlmitud tähtajaga 15 aastat.

Hoonestusõiguse omandamiseks ning hoonestusõigusest tuleneva kohustuse täitmiseks on ettevõtte võtnud laenu.

Aruandeaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud, samuti ei makstud tasu juhtkonnale.

2009. aastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud, nimetatud kulutusi ei planeerita ka 2010. aastaks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Superfarius 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Superfarius on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	20.05.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 673 033	40 000	2
Nõuded ja ettemaksed	2 257 224	0	3
Kokku käibevara	17 930 257	40 000	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	211 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	16 377 263	0	5
Kokku põhivara	16 588 263	0	
Kokku varad	34 518 520	40 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 950 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	13 526 349	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	34 476 349	0	
Kokku kohustused	34 476 349	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 171	0	
Kokku omakapital	42 171	40 000	
Kokku kohustused ja omakapital	34 518 520	40 000	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	20.05.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Üldhalduskulud	-2 186	
Muud ärikulud	-268	
Ärikasum (-kahjum)	-2 454	
Finantstulud ja -kulud	4 625	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 171	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	20.05.2009 - 31.12.2009	20.05.2009 - 20.05.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 454	0	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-362	0	11
Kokku korrigeerimised	-362	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 467 277	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 233 440	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-236 653	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 084 354	0	
Laekunud intressid	4 040	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 080 314	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 950 000	0	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	20 950 000	0	
Kokku rahavood	15 633 033	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 000	40 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 633 033	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 673 033	40 000	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	40 000	0	40 000
20.05.2009	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	2 171	2 171
31.12.2009	40 000	2 171	42 171

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Superfarius 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud 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 3-10% 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 objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest 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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
3. tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
4. eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	20.05.2009
Arvelduskontod	173 033	40 000
Tähtajalised hoiused	15 500 000	0
Kokku raha	15 673 033	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 256 277	4
Muud nõuded	947	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 257 224	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009
	Ettemaks
Käibemaks	2 256 277
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 256 277

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
Ostud ja parendused	16 377 263	16 377 263
31.12.2009		
Soetusmaksumus	16 377 263	16 377 263
Jääkmaksumus	16 377 263	16 377 263

Ettevõtte on omandanud hoonestusõiguse aadressil Rakvere, Kreutzwaldi tn. 5a. Antud kohustuse täitmiseks on alustatud ehitustegvust, hoone valmib detsembris 2010 ning antakse rendile.

Kinnisvarainvesteering on finantseeritud laenuga (vt. Lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringu soetuse eest on tasumata seisuga 31.12.2009 summa 13 526 301 krooni.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	20.05.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	20 950 000	0	20 950 000	0
Laenukohustused kokku	20 950 000	0	20 950 000	0

Laen on saadud 50% osa omanikult sihtotstarbeliselt hoonestusõiguse omandamiseks ja hoonestusõiguse kohustuse täitmiseks seotud kulutuste katmiseks (vt. Lisa 5). Omanikulaenu intressimäär on 5% aastas. Laenu tagastamise tähtaeg on november 2014.

Laenu alusvaluuta on eesti kroon, eesti krooni kurss euro suhtes on fikseeritud. 2009. aastal on laenult arvestatud intresse summas 121 988 krooni, mis on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu maksumusse.

Sama tehingu finatseerimiseks on sõlmitud ka laenuleping pangaga. Laenu seisuga 31.12.2009 kasutusse võetud ei ole. Laenu kasutusse võtmise tähtaeg on november 2010 ning tagastamise tähtaeg november 2014.

Laenu alusvaluuta on euro, intressimäär on 6% + 6 kuu Euribor. Euribor kuulub muutmisele 2 korda aastas.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	48	
Muud võlad	13 526 301	13
Kokku võlad ja ettemaksed	13 526 349	

Lisa 8 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	121 988	0	121 988	0	13
Muud võlad	13 404 313	13 404 313	0	0	13
Kokku muud võlad	13 526 301	13 404 313	121 988	0	

Muude võlgade all on kajastatud AS Oma Ehitaja kontsernile ehitustööde eest tasumata summad.

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	20.05.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	20.05.2009 - 31.12.2009
Intressitulud	4 986
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-361
Kokku finantstulud ja -kulud	4 625

Lisa 12 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2009 moodustas 2 062 krooni. Dividendide väljamaksmisega omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 1 629 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 433 krooni.

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Oma Ehitaja ja OÜ Oma Grupp
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	946	34 472 341
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 960

	20.05.2009 - 31.12.2009
	Tulud
Emaettevõtja	4 986

50% osa omanik on AS Oma Ehitaja ja 50% osa omanik on OÜ Oma Grupp.

AS Oma Ehitajalt ja tema tütarettevõttelt on ostetud ehitusteenust summas 11 180 161 krooni, saadud laenult on arvestatud intresse summas 121 988 krooni. Mõlemad nimetatud summad on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringu maksumusse.

Ettevõtte pangakonto kuulub emaettevõtte kontsernikonto koosseisu, rahaliste vahendite kasutada andmisest on saadud tulu 4 986 krooni.

Kohustused seisuga 31.12.2009 jagunevad järgmiselt:

laen 20 950 000 krooni;
laenuintressid 121 988 krooni;
võlgnevus ehitustööde eest 13 404 313 krooni.

Lisa 14 Laenu tagatis ja panditud vara

Pangalaenu (31.12.2009 seisuga 0 krooni) tagatised on järgmised:

- hüpoteek ettevõttele kuuluvale hoonestusõigusele, hüpoteegiga koormatud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009 on 16 377 263 krooni;
- varaliste õiguste pant OÜ Superficus ja Riigi Kinnisvara AS vahel sõlmitud üürilepingust tulenevatele nõuetele;
- AS Oma Ehitaja garantii summas 11 miljonit krooni.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Superficus (registrikood: 11647934) 20.05.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	29.06.2010
RAUNO RAAV	Juhatuse liige	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 171
Kokku	2 171
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	109
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 062
Kokku	2 171

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510700
E-posti aadress	superficarius@oma.ee