

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Üürimaja OÜ

registrikood: 11221282

tänavatalu nimi, Jaagu 6

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 13516

maakond: Harju maakond

telefon: +372 50 19 890

faks:

e-posti aadress: aarne.raudsik@ar-carton.com

veebilehe aadress:

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara	13
Lisa 5 Laenukohustused	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Osakapital	16
Lisa 8 Müügitulu	17
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 10 Tööjõukulud	19
Lisa 11 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

gergtwetqw4

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab osaühing Üürimaja 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust. Juhatus kinnitab, et:

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

20.mai 2010

Juhatuse liige

Aarne-Viktor Raudsik

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 984	1 967	2
Nõuded ja ettemaksed	75 723	57 832	3
Kokku käibevara	79 707	59 799	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3 942 842	4 051 358	4
Kokku põhivara	3 942 842	4 051 358	
Kokku varad	4 022 549	4 111 157	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 737 025	3 926 000	5
Võlad ja ettemaksed	50 337	46 244	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 787 362	3 972 244	
Kokku kohustused	3 787 362	3 972 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 000	490	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 913	294	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 274	98 129	
Kokku omakapital	235 187	138 913	
Kokku kohustused ja omakapital	4 022 549	4 111 157	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	394 782	273 371	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 740	-205	
Mitmesugused tegevuskulud	-179 262	-87 142	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-108 516	-87 914	4
Ärikasum (-kahjum)	96 264	98 110	
Finantstulud ja -kulud	10	19	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	96 274	98 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 274	98 129	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	96 264	98 110	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	108 516	87 914	4
Kokku korrigeerimised	108 516	87 914	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 891	-57 832	
Varude muutus	0	14 890	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 093	22 542	
Kokku rahavood äritegevusest	190 982	165 624	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 921 380	4
Laekunud intressid	10	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10	-3 921 361	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	89 025	3 746 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-278 000	0	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-188 975	3 746 000	
Kokku rahavood	2 017	-9 737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 967	11 704	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 017	-9 737	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 984	1 967	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	490	294	40 784
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	98 129	98 129
31.12.2008	40 000	490	98 423	138 913
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	96 274	96 274
Muud muutused omakapitalis	0	3 510	-3 510	0
31.12.2009	40 000	4 000	191 187	235 187

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üürimaja OÜ 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

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. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Muud nõuded

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 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 akumuleeritud 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 remondikuludid 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 vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

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 tuletisinstrumendid, 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 (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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Üürimaja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

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

Kohustuslik reservkapital.

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal 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 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	3 984	1 967
Kokku raha	3 984	1 967

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	69 888	54 398
Muud nõuded	4 556	0
Ettemaksed	1 279	3 434
Kokku Nõuded ja ettemaksed	75 723	57 832

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	0	37 140	37 140
Akumuleeritud kulum	0	-20 715	-20 715
Jääkmaksumus	0	16 425	16 425
Ostud ja parendused	3 921 380	0	3 921 380
Amortisatsioonikulu	-81 859	-6 055	-87 914
Ümberklassifitseerimised	201 467	0	201 467
Ümberklassifitseerimine varudega	201 467	0	201 467
31.12.2008			
Soetusmaksumus	4 122 847	37 140	4 159 987
Akumuleeritud kulum	-81 859	-26 770	-108 629
Jääkmaksumus	4 040 988	10 370	4 051 358
Amortisatsioonikulu	-103 105	-5 411	-108 516
31.12.2009			
Soetusmaksumus	4 122 847	37 140	4 159 987
Akumuleeritud kulum	-184 964	-32 181	-217 145
Jääkmaksumus	3 937 883	4 959	3 942 842

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen omanikult	3 737 025	3 737 025	0	0	10
Lühiajalised laenud kokku	3 737 025	3 737 025	0	0	
Laenukohustused kokku	3 737 025	3 737 025	0	0	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen omanikult	3 926 000	3 926 000	0	0	10
Lühiajalised laenud kokku	3 926 000	3 926 000	0	0	
Laenukohustused kokku	3 926 000	3 926 000	0	0	

Laenud omanikelt on 0% intressi määraga. Laenud on tagatiseta ja alusvaluutaks on Eesti kroon.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	22 886	10 350
Muud võlad	0	17 479
Saadud ettemaksed	27 451	18 415
Kokku võlad ja ettemaksed	50 337	46 244

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)		
1 osa nimiväärtus on 20 000 krooni.		

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2009 moodustas 191 187 krooni(31.detsember 2008: 98 423). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 2/79 netodividendina väljamakstavalt summal. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 151 038 krooni(31.detsember 2008: 44 421) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 40 149 krooni(31.detsember 2008:20 669).

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	394 782	273 371
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	394 782	273 371
Kokku müügitulu	394 782	273 371
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüriteenus	394 782	208 831
Haldusteenus	0	36 000
Konsultatsiooniteenus	0	6 650
Tõlketeenus	0	21 890
Kokku müügitulu	394 782	273 371

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Energia	-11 291	-17 778
Elektrienergia	-11 291	-17 778
Mitmesugused bürookulud	-2 880	-9 285
Remondikulud	-11 850	-17 346
Muud	-153 241	-42 733
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-179 262	-87 142

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

Firmas ei olnud palgalisi töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 737 025	3 926 000

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	36 000

Täpsem info laenukohustuste kohta seotud osapoolte ees on toodud lisas 5.

Aruande perioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Üürimaja OÜ (registrikood: 11221282) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE-VIKTOR RAUDSIK	Juhatuse liige	19.06.2010
TIINA AGUKAS	Juhatuse liige	25.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 913
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 274
Kokku	191 187
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	191 187
Kokku	191 187

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	394782	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aarne-Viktor Raudsik	37307010297	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	20000 EEK
Tiina Agukas	46710050315	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5019890
E-posti aadress	aarne.raudsik@ar-carton.com