

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ ECE MAJA

registrikood: 11167039

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 22

maja ja korteri number:

linn: Rapla vallasisene linn

vald: Rapla vald

maakond: Rapla maakond

postisihthnumber: 79512

telefon: +372 5063435

+372 53016200

e-posti aadress: ecemaja@ecemaja.ee
kohler@ece.at

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	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

ECE Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 5-korruselist äri- ja büroohoonet Rapla kesklinnas. Tegevuskeskkonna areng ja mõjud

2011. aastal oli tunda majandus taastumist. Olukord renditurul elavnes ja ning hoone täituvus mõningal määral tõus.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks ECE Maja OÜ peamiseks eesmärgiks 2012. aastal on jätkata oma põhitegevusega ning hoida kõrget üüriüppindade täituvust.

Margus Tamberg

juhatuse liige

17.05.2012

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	66 364	31 952	2
Nõuded ja ettemaksed	75 001	56 977	3
Varud	245	18	
Kokku käibevara	141 610	88 947	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2 685 577	2 712 704	4
Kokku põhivara	2 685 577	2 712 704	
Kokku varad	2 827 187	2 801 651	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	75 467	71 820	5
Võlad ja ettemaksed	32 291	15 795	6
Kokku lühiajalised kohustused	107 758	87 615	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 438 467	1 514 510	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 438 467	1 514 510	
Kokku kohustused	1 546 225	1 602 125	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	13 422	13 422	7
Ülekurss	236 154	236 154	
Kohustuslik reservkapital	1 342	1 342	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	948 608	869 248	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 436	79 360	
Kokku omakapital	1 280 962	1 199 526	
Kokku kohustused ja omakapital	2 827 187	2 801 651	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	258 081	231 943	8
Muud äritulud	1 365	1 394	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 032	-69 152	10
Mitmesugused tegevuskulud	-31 238	-15 943	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 127	-27 401	4
Muud ärikulud	-74	-62	
Ärikasum (kahjum)	128 975	120 779	
Finantstulud ja -kulud	-47 539	-41 419	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 436	79 360	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 436	79 360	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	128 975	120 779	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 127	27 401	4
Kokku korrigeerimised	27 127	27 401	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 252	-27 881	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20 143	8 914	5
Kokku rahavood äritegevusest	157 993	129 213	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	48	20	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	48	20	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-76 043	-68 400	5
Makstud intressid	-47 586	-41 439	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-123 629	-109 839	
Kokku rahavood	34 412	19 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 952	12 558	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	34 412	19 394	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	66 364	31 952	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	13 422	236 154	1 342	869 248	1 120 166
Aruandeaasta kasum (kahjum)				79 360	79 360
31.12.2010	13 422	236 154	1 342	948 608	1 199 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)				81 436	81 436
31.12.2011	13 422	236 154	1 342	1 030 044	1 280 962

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECE Maja OÜ 2011. 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. ECE Maja OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas nõudmiseni hoiuseid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud Muudes tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640.- eur ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtet 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 tulumaksumuluna 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Seotud osapooled on:

Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud); Tütar- ja sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega erasisikute omanikud ja juriidilisest isikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intrassitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Kulusid, mis tõenäeliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Kulusid, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	66 364	31 952
Swedbank AS	66 364	31 952
Kokku raha	66 364	31 952

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	75 001	56 977
Ostjatelt laekumata arved	75 001	56 977
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 001	56 977

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 786 548	2 786 548
Akumuleeritud kulum	-46 443	-46 443
Jääkmaksumus	2 740 105	2 740 105
Amortisatsioonikulu	-27 401	-27 401
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 786 548	2 786 548
Akumuleeritud kulum	-73 844	-73 844
Jääkmaksumus	2 712 704	2 712 704
Amortisatsioonikulu	-27 127	-27 127
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 786 548	2 786 548
Akumuleeritud kulum	-100 971	-100 971
Jääkmaksumus	2 685 577	2 685 577

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
laen Swedbank AS'ilt	1 513 934	75 467	301 868	1 136 599
Pikaajalised laenud kokku	1 513 934	75 467	301 868	1 136 599
Laenukohustused kokku	1 513 934	75 467	301 868	1 136 599
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
laen Swedbank AS'ilt	1 586 330	71 820	287 281	1 227 229
Pikaajalised laenud kokku	1 586 330	71 820	287 281	1 227 229
Laenukohustused kokku	1 586 330	71 820	287 281	1 227 229

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	2 685 577	2 712 704
Kokku	2 685 577	2 712 704

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	27 557	11 974
Maksuvõlad	3 015	2 137
Muud võlad	121	86
Muud viitvõlad	121	86
Saadud ettemaksed	1 598	1 598
Kokku võlad ja ettemaksed	32 291	15 795

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	13 422	13 422
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	258 081	231 943
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	258 081	231 943
Kokku müügitulu	258 081	231 943
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	258 081	231 943
Kokku müügitulu	258 081	231 943

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kindlustushüvitised	1 325	216
Muud	40	1 178
Kokku muud äritulud	1 365	1 394

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	70 771	67 826
Kindlustus	1 261	1 326
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	72 032	69 152

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	695	603
Riiklikud ja kohalikud maksud	213	217
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	15 049	0
Raamatupidamise-ja audiitorteenus	7 669	8 948
Haldusteenus	6 136	6 136
Muud	1 476	39
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 238	15 943

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

2011 a. töötajaid ECE MAJA OÜ 'l ei olnud.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	48	20
Intressitulu hoiustelt	48	20
Intressikulud	-47 587	-41 439
Intressikulu laenudelt	-47 587	-41 439
Kokku finantstulud ja -kulud	-47 539	-41 419

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 868	15 049	6 374

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 805	2 978	19 833	4 268

Tegev- ja kõrgemjuhtkonnale 2011 aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2012

OÜ ECE MAJA (registrikood: 11167039) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS TAMBERG	Juhatuse liige	22.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rapla Maja OÜ (OÜ ECE MAJA)
osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ ECE MAJA raamatupidamise aastaaruande, 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 lisaasid.

Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13 .

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusse teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ ECE MAJA finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Maret Saat
Vandeauditori nr.88
OÜ Maret Saatuse Audiitorbüroo
Audiitorettevõtja tegevusloa nr.93
Jõe 15, Rapla linn 79513 Raplamaa

22.aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ ECE MAJA (registrikood: 11167039) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET SAATUS	Vandeaudiitor	22.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	948 608
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 436
Kokku	1 030 044

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	258081	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53016200
E-posti aadress	ecemaja@ecemaja.ee
E-posti aadress	kohler@ece.at