

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 25.02.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ PROFISA PARTNER

registrikood: 11594327

tänavatalu nimi, Vabaduse pst 164-6  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihthumber: 10917

maakond: Harju maakond

telefon: (372) 50 12738

e-posti aadress: rasmus.kurm@gmail.com

## Sisukord

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>              | <b>1</b>  |
| <b>Sisukord</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>       | <b>4</b>  |
| <b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>       | <b>4</b>  |
| <b>Bilanss</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>Kasumiaruanne</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>Rahavoogude aruanne</b>                | <b>7</b>  |
| <b>Omakapitali muutuste aruanne</b>       | <b>8</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b> | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>          | <b>9</b>  |
| <b>Lisa 2 Raha</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud</b>    | <b>10</b> |
| <b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksed</b>         | <b>11</b> |
| <b>Lisa 5 Osakapital</b>                  | <b>11</b> |
| <b>Lisa 6 Müügitulu</b>                   | <b>11</b> |
| <b>Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud</b>   | <b>12</b> |
| <b>Lisa 8 Seotud osapooled</b>            | <b>12</b> |

## Tegevusaruanne

Oü Profisa Partner on 2009.aastal asutatud aastal ettevõtte, seega lõppenud majandusaasta oli ettevõttele esimene. 2009.aastal teostati esimesed investeeringud ning tegeleti nende haldamisega. 2010.aastal plaanitakse jätkata tegevust lähtuvalt põhikirjast ning tegeleda varahalduse ning võimalusel ka arendusega. Jätkuv kinnisvaraturu heitlikkus samas eeldab ettevõttelt uute investeeringute teostamisel äärmist konservatiivsust ning põhjalikke analüüse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Profisa Partner juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 28.06.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Profisa Partner jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30.06.2010.a

---

Rasmus Kurm  
juhatuse liige

## Bilanss

(kroonides)

|                                       | 31.12.2009       | 25.02.2009    |
|---------------------------------------|------------------|---------------|
| Varad                                 |                  |               |
| Käibevara                             |                  |               |
| Raha                                  | 13 408           | 40 000        |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 1 658            | 0             |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>15 066</b>    | <b>40 000</b> |
| Põhivara                              |                  |               |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 4 728 724        | 0             |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>4 728 724</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>4 743 790</b> | <b>40 000</b> |
| Kohustused ja omakapital              |                  |               |
| Kohustused                            |                  |               |
| Lühiajalised kohustused               |                  |               |
| Laenukohustused                       | 1 380 000        | 0             |
| Võlad ja ettemaksed                   | 3 317 098        | 0             |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>4 697 098</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>4 697 098</b> | <b>0</b>      |
| Omakapital                            |                  |               |
| Osakapital nimiväärtuses              | 40 000           | 40 000        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 6 692            | 0             |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>46 692</b>    | <b>40 000</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>4 743 790</b> | <b>40 000</b> |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 25.02.2009 -<br>31.12.2009 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 9 948                      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -37 434                    |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-27 486</b>             |
|                                             |                            |
| Finantstulud ja -kulud                      | 34 178                     |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>6 692</b>               |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>6 692</b>               |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 25.02.2009 -<br>31.12.2009 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                            |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -27 486                    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -94 667                    |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 3 317 098                  |
| Laekunud intressid                                    | 34 178                     |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>3 229 123</b>           |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                            |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -4 635 715                 |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-4 635 715</b>          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                            |
| Saadud laenud                                         | 1 380 000                  |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>1 380 000</b>           |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-26 592</b>             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>40 000</b>              |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-26 592</b>             |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>13 408</b>              |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                             | Kokku  |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>25.02.2009</b>                 | 40 000                      |                             | 40 000 |
| <b>25.02.2009</b>                 | 40 000                      |                             | 40 000 |
|                                   |                             |                             |        |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             | 6 692                       | 6 692  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 6 692                       | 46 692 |



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Profisa Partner 2009. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

#### 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 vähendamisenä.

#### Muud nõuded

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

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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.

**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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

**Maksustamine****Tulumaks**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 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.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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**

(kroonides)

|                   | 31.12.2009    | 25.02.2009    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Sularaha kassas   | 13 000        | 0             |
| Arvelduskontod    | 408           | 40 000        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>13 408</b> | <b>40 000</b> |

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

(kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                        |                                    |                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                |                                    |                                    |
| Ostud ja parendused                            |                                    | 4 635 715                          |
| Muud muutused                                  |                                    | 93 009                             |
| <b>25.02.2009</b>                              |                                    | <b>4 728 724</b>                   |
|                                                |                                    |                                    |
| <b>31.12.2009</b>                              |                                    | <b>4 728 724</b>                   |
|                                                |                                    |                                    |
|                                                | <b>25.02.2009 -<br/>31.12.2009</b> | <b>25.02.2009 -<br/>25.02.2009</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 9 948                              |                                    |

|                                                 |        |  |
|-------------------------------------------------|--------|--|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -6 963 |  |
|-------------------------------------------------|--------|--|

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009       |
|----------------------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 552            |
| Muud võlad                       | 3 314 546        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 317 098</b> |

## Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009 | 25.02.2009 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                       | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                   | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus (kroonides)    |            |            |
| Osa nimiväärtus on 40000 krooni. |            |            |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustab 6692 krooni. Ettevõtte on moodustamata kohustuslik reservkapital, mistõttu 5% jooksva aasta kasumist (335 krooni) suunatakse reservkapitali. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1335 krooni. Seega saab netodividendidena välja maksta 5022 krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.a

## Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes           |                         |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                       | 25.02.2009 - 31.12.2009 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                          |                         |
| Eesti                                                 | 9 948                   |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>             | <b>9 948</b>            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                | <b>9 948</b>            |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                         |                         |
|                                                       | 25.02.2009 - 31.12.2009 |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus | 9 948                   |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                | <b>9 948</b>            |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

|                                        | 25.02.2009 -<br>31.12.2009 |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Kommunaalkulud                         | -3 498                     |
| Kindlustuskulud                        | -3 465                     |
| Teenused                               | -3 480                     |
| Juriidilised kulud                     | -21 872                    |
| Maksud ja riigilõivud                  | -5 086                     |
| Muud                                   | -33                        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-37 434</b>             |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

OÜ Profisa Partner ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ PROFISA PARTNER (registrikood: 11594327) 25.02.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RASMUS KURM        | Juhatuse liige     | 30.08.2010           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2009   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 6 692        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 692</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 692        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 692</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 9948            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Rasmus Kurm    | 37212192720                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 42000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5012738          |
| E-posti aadress | rasmus.kurm@gmail.com |