

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ ECE MAJA

registrakood: 11167039

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 22
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Rapla vallasisene linn

postsihtnumber: 79512

maakond: Rapla maakond

e-posti aadress: ecemaja@ecemaja.ee



Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE

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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Saadud ettemaksed	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele	16



2

Tegevusaruanne

ECE Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine.

Ettevõtte omab 4-korruselist äri- ja büroohoonet Rapla kesklinnas. Hoone lõplik valmimine ning rentnikele üleandmine toimus augustis 2007. aastal. Rendipind kokku moodustab ~2600 m², millest 47% moodustavad büroopinnad ning 53% teenindus- ja kaubanduspinnad.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeperioodil moodustas ECE Maja OÜ müügitulu 3,77 miljonit krooni. Ärikahjumiks kujunes 9,35 miljonit krooni ja kahjumiks 10,4 miljonit krooni.

Peamised finantsnäitajad

	2009	2008
Müügitulu, tuh kr	3769	4194
Ärikasum, tuh kr	-9354	254
Ärikasumi määr, % (ärikasum/müügitulu*100)	-248%	6%
Kahjum tuh kr	10412	6

Tegevuskeskkonna areng ja mõjud

2009. aastal jätkunud majanduskriis pingestas ka olukorda renditurul ning hoone täituvus mõningal määral langes.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte pikaajalise investeerimislaenu intressimäär on seotud EURIBORiga, seega mõjutab intressimäärade tõus ettevõtte intressikulusid. Laenuleping on sõlmitud eurodes, mistõttu kursimuutustest tulenevalt esineb valuutakursi risk. Kõik üürilepingud on sõlmitud kroonides, samuti tehingud üürnike ja tarnijatega toimuvad kroonides.

Personal

Osaühingu juhatuses on kaks liiget. Juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Palgalisi töötajaid oli üks-maja tehnilise hoolde töötaja.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

ECE Maja OÜ peamiseks eesmärgiks 2010. aastal on jätkata oma põhitegevusega ning kõrge täituvuse hoidmine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

ECE Maja OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ECE Maja OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

ECE Maja OÜ on jätkuvalt tegutsev

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	196 490	420 914	2
Nõuded ja ettemaksed	457 913	373 469	3 ja 4
Kokku käibevara	654 403	794 383	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	32 000 000	43 309 333	6
Kokku põhivara	32 000 000	43 309 333	
Kokku varad	32 654 403	44 103 716	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	991 906		7
Võlad ja ettemaksed	110 038	138 126	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 101 944	138 126	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 899 002	26 900 479	7
Kokku pikaajalised kohustused	24 899 002	26 900 479	
Kokku kohustused	26 000 946	27 038 605	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	210 000	210 000	11
Ülekurss	3 695 000	3 695 000	
Kohustuslik reservkapital	21 000	21 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 139 111	13 144 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 411 654	-5 767	
Kokku omakapital	6 653 457	17 065 111	
Kokku kohustused ja omakapital	32 654 403	44 103 716	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 768 803	4 194 304	12
Muud äritulud	18 846	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 582 952	-3 614 869	14
Mitmesugused tegevuskulud	-236 544	-16 203	15
Tööjõukulud	-8 700	-17 400	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 309 333	-290 667	6
Muud ärikulud	-4 176	-885	
Ärikasum (-kahjum)	-9 354 056	254 280	
Finantstulud ja -kulud	-1 057 598	-260 047	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 411 654	-5 767	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 411 654	-5 767	



6

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Arikasum (kahjum)	-9 354 056	254 280
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 309 333	290 667
Kokku korrigeerimised	11 309 333	290 667
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-84 444	-118 567
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-28 088	44 611
Kokku rahavood äritegevusest	1 842 745	470 991
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-43 600 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	43 600 000
Antud laenud		1 250 000
Laekunud intressid	659	10 595
Kokku rahavood investeerimistegevusest	659	1 260 595
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 009 571	-945 853
Makstud intressid	-1 058 257	-396 647
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 067 828	-1 342 500
Kokku rahavood	-224 424	389 086
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	420 914	31 828
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-224 424	389 086
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	196 490	420 914

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	210 000	3 695 000		13 165 878	17 070 878
Korrigeeritud saldo 31.12.2007	210 000	3 695 000		13 165 878	17 070 878
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-5 767	-5 767
Muutused reservides			21 000	-21 000	0
31.12.2008	210 000	3 695 000	21 000	13 139 111	17 065 111
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-10 411 654	-10 411 654
31.12.2009	210 000	3 695 000	21 000	2 727 457	6 653 457




Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ECE Maja 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 Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. ECE Maja OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt 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 vähenemisenähtena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kulukuks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara objektid on hinnatud alla nende kaetavale väärtusele, sest varaobjekti kaetav väärtus oli väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Vara allahindluse tuvastamiseks on viidud läbi vara väärtuse testi, mille käigus on leitud vara kaetav väärtus. Vara väärtuse testi käigus leitud vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) ja vara kasutusväärtus on väiksemad bilansilisest maksumusest.

Põhivara arvelevõtmise alampäär 10000

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastase puhaskasumi eraldistest. Igal aastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 5% puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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 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. 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 äriolude otsustele. Seotud osapooled on: Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

Tütar- ja sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ja juriidilisest isikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. 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. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	196 490	420 914
Kokku raha	196 490	420 914

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	449 781	197 643
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 132	166 623
Muud nõuded	0	4 953
Ettemaksed	0	4 250
Kokku Nõuded ja ettemaksed	457 913	373 469

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelalt laekumata arved	449 781	197 643
Kokku nõuded ostjate vastu	449 781	197 643
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Lootusetuks tunnistatud nõuded	169 839	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	169 839	0



10

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 132	165 492	0
Uksikisiku tulumaks	0	0	2 693
Sotsiaalmaks	0	0	4 320
Kohustuslik kogumispension	0	0	15
Maamaks	0	1 131	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 132	166 623	7 028

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	43 600 000	43 600 000
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	43 600 000	43 600 000
Amortisatsioonikulu	-290 667	-290 667
31.12.2008		
Soetumaksumus	43 600 000	43 600 000
Akumuleeritud kulum	-290 667	-290 667
Jääkmaksumus	43 309 333	43 309 333
Amortisatsioonikulu	-436 000	-436 000
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-10 873 333	-10 873 333
31.12.2009		
Soetumaksumus	43 600 000	43 600 000
Akumuleeritud kulum	-11 600 000	-11 600 000
Jääkmaksumus	32 000 000	32 000 000

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen	25 890 908	991 906	3 967 624	20 931 378
Pikaajalised laenud kokku	25 890 908	991 906	3 967 624	20 931 378
Laenukohustused kokku	25 890 908	991 906	3 967 624	20 931 378

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen	26 900 479	1 009 571	3 967 624	21 923 284
Pikaajalised laenud kokku	26 900 479	1 009 571	3 967 624	21 923 284
Laenukohustused kokku	26 900 479	1 009 571	3 967 624	21 923 284

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	81 378	86 614
Võlad töövõtjatele	0	5 064
Maksuvõlad	0	7 028
Muud võlad	1 289	777
Saadud ettemaksed	27 371	38 643
Kokku võlad ja ettemaksed	110 038	138 126

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Hooldustöövõtja	0	5 064
Kokku võlad töövõtjatele	0	5 064

Lisa 10 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kokku saadud ettemaksed	27 371	38 643





Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	210 000	210 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides) Osa		
nimiväärtus on 105 000.-krooni		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 2 727 457 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 154 691 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 572 766 krooni.

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 768 803	4 194 304
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 768 803	4 194 304
Kokku müügitulu	3 768 803	4 194 304
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 768 803	4 194 304
Kokku müügitulu	3 768 803	4 194 304

Lisa 13 Muud äritulud

(kroonides)

	2009
Kindlustushüvitised	5 200
Muud	13 646
Kokku muud äritulud	18 846

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-928 019	-3 308 592
Energia	-556 965	-124 131
Kindlustus	-28 318	0
Muud	-69 650	-182 146
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 582 952	-3 614 869

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	-18 000	0
Mitmesugused bürookulud	-6 671	-1 623
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	-169 839	0
Muud	-42 034	-14 580
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-236 544	-16 203

Lisa 16 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-6 541	-13 082
Sotsiaalmaksud	-2 159	-4 318
Kokku tööjõukulud	-8 700	-17 400

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressikulud	-1 057 598	-260 047
Intressikulu laenudelt	-1 057 598	-260 047
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 057 598	-260 047



Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	412 104	1 462

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	351 249	1 462	72 415	1 367 066

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid pole makstud.



16

Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame OÜ ECE MAJA 2009. aasta majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:

Christoph Florian Kohler
Juhatuse liige

.....2011.a.



Dejan Mansfeld-Rupnik
Juhatuse liige

...6.11.2011.a.



Margus Tamberg
Juhatuse liige

.....2011.a.

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ ECE MAJA (registrikood: 11167039) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Triin Lekk	Notar	17.01.2011