

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing VARAMU KINNISVARA

registrikood: 10897362

tänava/talu nimi, Pikk 24b
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Rakvere linn

valid:

postsihtnumber: 44307

maakond: Lääne-Viru maakond

telefon: 5282330

faks:

e-posti aadress: antikvaar@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Osaühing VARAMU KINNISVARA põhitegevus on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

OÜ Varamu Kinnisvara tegevus algas 01.03.2003.a.

2008.a. realiseerimise netokäive 92 222 EEK

2009.a. realiseerimise netokäive 115 966 EEK

2010.a. realiseerimise netokäive 116 263 EEK

Omakäibevahendid (omakapital-põhivara) on positiivsed. Ettevõtte on olemas reservid kulude katteks, mis on vajalikud tegevuse jätkamiseks 2011.aastal.

Aasta keskmine töötajate arv oli 1. Kasutatud palgafond 40,4 tuh. EEK.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele palka ega muid tasusid makstud ei ole. Juhatuse liikmele soodustusi ei ole tehtud.

2010.aasta majandusaasta lõpetati kasumiga 280,4 tuh EEK.

Ärikasum 2010 aastal oli 138,5 tuh EEK. Mitmesugused finantstulud 34,0 tuh EEK. Kasum finantsinvesteeringute ümberhindlusest 107,9 tuh. EEK.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu	116	116
Käibe kasv	0	26,09%
Brutokasumi määr	119,4%	-98,28%
Puhaskasum (tuh. Kr.)	280	- 114
Puhasrentaablus	241,38%	- 98,28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,00	19,06
ROA	7,61%	- 3,36%
ROE	7,66%	- 3,38%

2011.aastal jätkatakse kinnisvaraalase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Varamu Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust 2010.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Varamu Kinnisvara finantsseisundit ning perioodi 01.01.2010-31.12.2010 majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 20.04.2011.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Varamu Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	103 105	312 423	2
Nõuded ja ettemaksed	41 165	30 601	3
Kokku käibevara	144 270	343 024	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	773 450	340 003	5
Kinnisvarainvesteeringud	2 760 769	2 709 804	6
Kokku põhivara	3 534 219	3 049 807	
Kokku varad	3 678 489	3 392 831	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	23 653	18 428	7
Kokku lühiajalised kohustused	23 653	18 428	
Kokku kohustused	23 653	18 428	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	9
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 264 403	3 378 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 433	-114 172	
Kokku omakapital	3 654 836	3 374 403	
Kokku kohustused ja omakapital	3 678 489	3 392 831	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	116 263	115 966	10
Muud äritulud	248 645		
Mitmesugused tegevuskulud	-39 249	-45 521	11
Tööjõukulud	-58 260	-68 335	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-128 850	-125 768	6
Ärikasum (-kahjum)	138 549	-123 658	
Finantstulud ja -kulud	141 884	9 486	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	280 433	-114 172	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 433	-114 172	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	138 549	-123 658	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	128 850	125 768	6
Kokku korrigeerimised	128 850	125 768	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 482	-20 664	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 143	-3 834	
Laekunud intressid	907	21 437	
Kokku rahavood äritegevusest	262 967	-951	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-231 170	0	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	51 355		6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-325 540	-351 954	5
Laekunud dividendid	33 070		
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-472 285	-351 954	
Kokku rahavood	-209 318	-352 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	312 423	665 328	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-209 318	-352 905	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	103 105	312 423	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	100 000	10 000	3 378 575	3 488 575
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-114 172	-114 172
31.12.2009	100 000	10 000	3 264 403	3 374 403
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			280 433	280 433
31.12.2010	100 000	10 000	3 544 836	3 654 836

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

Osaühing Varamu Kinnisvara 2010.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Varamu Kinnisvara 2010.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (välja arvatud arvelduskrediit)

Nõuded ostjate vastu

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevalt informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varue soetamise või tootmisega seotud otsestest ja kaudsetest kuludest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses, sealhulgas otsesed veokulud, mittetagastatavad maksud ning tootmisväljaminekud. Varud on hinnatud bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Bilansis on varude hindamisel kasutatud FIFO meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega 20000.- krooni.

Väheväärtuslike esemete soetamisel kirjendatakse eksploatatsiooni antavad esemed kohe 100% kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamise kuust.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	kasulik eluiga	amortisatsioonimäärad aastas
Hooned	25	4%

Masinad ja seadmed	6	15%
Muud	3	20%

Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse hoone, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Amortisatsioonimäärad aastas: hooned – 4 %

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1.) rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada ilma, et ta peaks tegema lisanduvaid väljamakseid;
- 2.) renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõpus rentnikule üle. Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes periooditulu ja -kuluna.

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastele. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära. Pangaaarvetelt saadud intressitulu arvestatakse kassapõhiselt.

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Realiseeritud toodete kuludena on kajastatud müüdüd kauba tootmiskulud.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2010.a. ja aruande koostamise kuupäeva 20.04.2011.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaaruande lisades.

Rahavoo aruanne

Rahavoo aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

Kasumiaruande koostamisel kasutati skeemi nr.1

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	4 132	2 652
Arvelduskontod	98 973	9 771
Tähtajalised hoiused	0	300 000
Kokku raha	103 105	312 423

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	41 165	30 601
Kokku nõuded ostjate vastu	41 165	30 601

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		548		1 046
Sotsiaalmaks		1 436		2 454
Töötuskindlustusmaksed		210		312
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 194	0	3 812

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Fondiosakud	773 450	340 003
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	773 450	340 003

Algsaldo 01.01.2010 340 003
 Kajastatud õiglases väärtuses
 Soetamine 2010.a. jooksul 325 540
 Kasum-kahjum ümberhindlusest 107 907
 Lõppsaldo 31.12.2010 773 450
 Kajastatud õiglases väärtuses

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	52 565	3 144 204	3 196 769
Akumuleeritud kulum		-361 197	-361 197
Jääkmaksumus	52 565	2 783 007	2 835 572
Amortisatsioonikulu		-125 768	-125 768
31.12.2009			
Soetusmaksumus	52 565	3 144 204	3 196 769
Akumuleeritud kulum		-486 965	-486 965
Jääkmaksumus	52 565	2 657 239	2 709 804
Ostud ja parendused		231 170	231 170
Müügid	-51 355		-51 355
Amortisatsioonikulu		-128 850	-128 850
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 210	2 888 409	2 889 619
Akumuleeritud kulum		-128 850	-128 850
Jääkmaksumus	1 210	2 759 559	2 760 769

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	116 263	115 966
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 092	18 134
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	300 000	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	5 639	2 557
Võlad töövõtjatele	6 720	5 059
Maksuvõlad	2 194	3 812
Saadud ettemaksed	9 100	7 000
Kokku võlad ja ettemaksed	23 653	18 428

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasu	6 720	5 059
Puhkusekohustus	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	6 720	5 059

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	116 263	115 966
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	116 263	115 966
Kokku müügitulu	116 263	115 966
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
kinnisvara üürileandmine	116 263	115 966
Kokku müügitulu	116 263	115 966

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 969	2 862
kommunaalteenused	16 013	18 134
sidekulu	8 802	8 941
reklaam		0
panga teenus	2 382	1 711
Muud	9 083	13 873
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 249	45 521

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	40 400	50 969
Sotsiaalmaksud	17 860	17 366
Kokku tööjõukulud	58 260	68 335
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud ega maksnud tasusid ega teinud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing VARAMU KINNISVARA (registrikood: 10897362) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO LAASMÄGI	Juhatuse liige	10.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 264 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	280 433
Kokku	3 544 836
Jaotamine	
Kokku	3 544 836

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	116263	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Laasmägi	35810045217	Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 52 82 330
E-posti aadress	antikvaar@hot.ee