

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Foorum Valduse Osühing

registrikood: 11098769

tänavaja talu nimi, Lootsi 3A-150
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Foorum Valduse OÜ on aadressil Narva mnt 5 asuvate büroopindade omanik ja ettevõtte põhitegevusala on nimetatud pindade väljaüürimine.

Vaatamata viimaste aasta keerulisele makromajanduse olukorrale, on ettevõtte suutnud büroopindade vakantsi hoida alla 10%, mistõttu ei ole ettevõtte 2010. aasta majandustulemused võrreldes aasta varasemaga halvenenud.

Praeguseks on makromajanduslikud näitajad paranemas ning 2011. aasta jooksul plaanib ettevõtte vakantsi veelgi vähendada. Uusi investeeringuid ei planeerita.

2010. aastal juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud ja palgalist tööjõudu ei kasutatud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu (tuh EEK)	18 989	19 073
Tulu kasv	0%	-4%
Puhaskasum (tuh EEK)	6 443	5 906
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	31%	119%
ROA	3,80%	3,44%
ROE	16,57%	16,58%

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum / varad

ROE = puhaskasum / omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab Foorum Valduse OÜ 2010. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

Foorum Valduse OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 174 639	1 883 768	
Nõuded ja ettemaksed	1 103 495	627 549	2
Kokku käibevara	2 278 134	2 511 317	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	167 361 871	169 094 597	3
Kokku põhivara	167 361 871	169 094 597	
Kokku varad	169 640 005	171 605 914	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 313 585	5 272 420	4
Võlad ja ettemaksed	2 140 598	2 112 943	5
Kokku lühiajalised kohustused	7 454 183	7 385 363	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	123 308 764	128 586 886	
Kokku pikaajalised kohustused	123 308 764	128 586 886	
Kokku kohustused	130 762 947	135 972 249	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	6
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 389 665	29 683 205	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 443 393	5 906 460	
Kokku omakapital	38 877 058	35 633 665	
Kokku kohustused ja omakapital	169 640 005	171 605 914	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	18 988 936	19 073 062	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 202 125	-8 364 799	
Brutokasum (-kahjum)	9 786 811	10 708 263	
Muud ärikulud	-85 987	-78 761	
Äri kasum (-kahjum)	9 700 824	10 629 502	
Finantstulud ja -kulud	-2 406 799	-4 510 384	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 294 025	6 119 118	
Tulumaks	-850 632	-212 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 443 393	5 906 460	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	9 700 824	10 629 502
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 616 388	5 182 650
Muud korrigeerimised	-229	19 828 306
Kokku korrigeerimised	4 616 159	25 010 956
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-475 947	-209 814
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	27 623	-421 246
Laekunud intressid	4 495	56 078
Makstud intressid	-2 411 065	-4 563 212
Makstud ettevõtte tulumaks	-850 632	-212 658
Kokku rahavood äritegevusest	10 611 457	30 289 606
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 883 661	-23 480 111
Antud laenud	32	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 883 629	-23 480 111
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-5 236 957	-4 830 049
Makstud dividendid	-3 200 000	-800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 436 957	-5 630 049
Kokku rahavood	-709 129	1 179 446
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 883 768	704 478
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-709 129	1 179 446
Valuutakursside muutuste mõju		-156
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 174 639	1 883 768

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	10 651 805	10 695 805
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			5 906 460	5 906 460
Muud muutused omakapitalis			19 031 400	19 031 400
31.12.2009	40 000	4 000	35 589 665	35 633 665
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			6 443 393	6 443 393
Makstud dividendid			-3 200 000	-3 200 000
31.12.2010	40 000	4 000	38 833 058	38 877 058

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Foorum Valduse OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Kõigi nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 50 000 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.

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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised

3-7%

Muud masinad ja seadmed

10-20%

Muu inventar ja IT seadmed

20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 50000

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 õiglasest väärtusest (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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	1 103 495	572 549
Ostjatelt laekumata arved	1 103 495	572 549
Muud nõuded		55 000
Laenu nõuded		55 000
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 103 495	627 549

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	150 230 874	103 219	103 219	463 044	150 797 137
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	
Jääkmaksumus	150 230 874	103 219	103 219	463 044	150 797 137
Ostud ja parendused	23 480 111				23 480 111
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	23 480 111				23 480 111
Amortisatsioonikulu	-4 616 388	-103 219	-103 219	-463 044	-5 182 651
31.12.2009					
Soetusmaksumus	173 710 985	103 219	103 219	463 044	174 277 248
Akumuleeritud kulum	-4 616 388	-103 219	-103 219	-463 044	-5 182 651
Jääkmaksumus	169 094 597	0	0	0	169 094 597
Ostud ja parendused	2 883 662				2 883 662
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	2 883 662				2 883 662
Amortisatsioonikulu	-4 616 388				-4 616 388
31.12.2010					
Soetusmaksumus	176 594 646	103 219	103 219	463 044	177 160 909
Akumuleeritud kulum	-9 232 775	-103 219	-103 219	-463 044	-9 799 038
Jääkmaksumus	167 361 871	0	0		167 361 871

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Pikaajalised laenud	128 622 349	5 313 585	24 523 712	98 785 052
Pikaajalised võlakirjad kokku	128 622 349	5 313 585	24 523 712	98 785 052
Laenukohustused kokku	128 622 349	5 313 585	24 523 712	98 785 052
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	133 859 306	5 272 420	27 720 225	100 866 661
Pikaajalised laenud kokku	133 859 306	5 272 420	27 720 225	100 866 661
Laenukohustused kokku	133 859 306	5 272 420	27 720 225	100 866 661

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 017 449	664 705	
Maksuvõlad	83 653	194 604	7
Muud võlad	42		
Intressivõlad	10		
Muud võlad	32		
Saadud ettemaksed	1 039 454	1 253 634	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 140 598	2 112 943	

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
Osa nimiväärtus on 20 000 EEK.		

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	83 653	194 604
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83 653	194 604

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 919 660	18 980 056
Läti	69 276	93 006
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	18 988 936	19 073 062
Kokku müügitulu	18 988 936	19 073 062
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüritulud	15 751 308	16 300 866
Tulud ostetud kauba müügist	3 237 628	2 772 196
Kokku müügitulu	18 988 936	19 073 062

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 006 958	55 000	652 868

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Foorum Valduse Osühing (registrikood: 11098769) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER LUIK	Juhatuse liige	30.05.2011
MART OSTRAT	Juhatuse liige	30.05.2011
ARVO HEINMAA	Juhatuse liige	30.05.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Foorum Valduse Osaühing osanikele

Oleme auditeerinud Foorum Valduse Osaühing raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 1 kuni 13 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Foorum Valduse Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Kaasik

Vandeaudiitori number 111

AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 100

Tehnika 55/Roopa 23

30.05.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Foorum Valduse Osühing (registrikood: 11098769) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KAASIK	Vandeaudiitor	30.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 389 665
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 443 393
Kokku	38 833 058
Jaotamine	
Dividendideks	-2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	36 833 058
Kokku	34 833 058

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18988936	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Mergilda	10256605	Lootsi 3A-150, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Osaühing Rabatti	10049835	Kalda 7B	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518662
Faks	+372 6518660
E-posti aadress	arvo.heinmaa@mail.ee