

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ AK-Varad

registrikood: 10912831

tänava/talu nimi, Kaluri tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51004

telefon: +372 7301597

e-posti aadress: aare@tartuhotell.ee

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kapitalirent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

Osaühing AK - Varad omab korteriomandeid (kinnisvarainvesteering), mida üüritakse välja, samuti tegeleb osaühing lepingu alusel kinnisvara arendamisega, (planeerimis- ja projekteerimistööde korraldamine, ehitustegevuse organiseerimine).

Eelnimetatud tegevuste müügitulu 2010 a. oli 900000 krooni.

2010 a. põhilisteks äriprojektideks olid Tähtvere 28 ridaelamu ehitustööde teostamine , samuti lepingu alusel Vaksali 6 asuva vaksalihoone projekteerimistööde ja Pärnus asuva Ammende Villa renoveerimistööde korraldamine, Veski 63, Tartus kortermaja rekonstrueerimise korraldamine .

OÜ AK - Varad juhatuse liikme tasu maksti 248256 krooni. 2010.a. teeniti kasumit 470 tuhat krooni , müügitulu oli 1,5 milj.krooni .

		2010	2009
Müügikäibe puhasrentaablus =	Puhaskasum	22,8	15,8
	Müügikäive*100		
Koguvara puhasrentaablus (ROA) =	Puhaskasum	2,01	1,5
	Koguvara*100		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=	Puhaskasum	3,47	2,74
	Omakapital*100		

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ AK-Varad 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.

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.

Juhatuse hinnangul on OÜ AK-Varad jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Aare Käära

Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	1 139 390	356 129
Nõuded ja ettemaksed	538 579	473 811
Varud	2 327 062	83 536
Kokku käibevara	4 005 031	913 476
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	3 157 155	3 571 655
Kinnisvarainvesteeringud	14 373 523	15 204 166
Materiaalne põhivara	904 545	668 902
Kokku põhivara	18 435 223	19 444 723
Kokku varad	22 440 254	20 358 199
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 474 247	1 303 933
Võlad ja ettemaksed	915 314	482 893
Kokku lühiajalised kohustused	3 389 561	1 786 826
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	8 118 619	8 109 598
Kokku pikaajalised kohustused	8 118 619	8 109 598
Kokku kohustused	11 508 180	9 896 424
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Muud reservid	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 417 775	9 909 013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	470 299	508 762
Kokku omakapital	10 932 074	10 461 775
Kokku kohustused ja omakapital	22 440 254	20 358 199

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	1 536 844	1 934 332
Muud äritulud	65 292	22 895
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-272 328	-322 230
Mitmesugused tegevuskulud	-167 899	-220 420
Tööjõukulud	-408 739	-484 176
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-144 729	-105 808
Muud ärikulud	-6 925	0
Ärikasum (-kahjum)	601 516	824 593
Finantstulud ja -kulud	-131 217	-236 084
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	470 299	588 509
Tulumaks	0	-79 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	470 299	508 762

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	601 516	824 593
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-107 728	67 249
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	4 662
Muud korrigeerimised	2 281 835	-2 221 974
Kokku korrigeerimised	2 174 107	-2 150 063
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	783 261	3 659 351
Varude muutus	-7 242 280	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 998 754	-26 635
Laekunud intressid	297 581	42 363
Makstud intressid	-428 797	-554 115
Kokku rahavood äritegevusest	1 184 142	1 795 494
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-97 692	-282 732
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-1 205 000
Antud laenude tagasimaksed	0	1 400 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-97 692	-87 732
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 000 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 250 431	-2 045 684
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-52 758	-95 992
Makstud dividendid	0	-240 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-303 189	-2 381 676
Kokku rahavood	783 261	-673 914
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	356 129	1 030 043
Raha ja raha ekvivalentide muutus	783 261	-673 914
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 139 390	356 129

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	10 209 013	10 253 013
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			508 762	508 762
Makstud dividendid			-300 000	-300 000
31.12.2009	40 000	4 000	10 417 775	10 461 775
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			470 299	470 299
31.12.2010	40 000	4 000	10 888 074	10 932 074

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ AK - Varad 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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, arvelduskonto jääki ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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. Kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuse meetodil kasutades kinnisvara büroo hinnangut õiglase hinna saamiseks. Kolme kinnistu puhul kinnistute arendamisega seotud kulud liidetud kinnistute maksumusse, parendused on kapitaliseeritud.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	13 039
Arvelduskontod	1 139 390	343 090
Kokku raha	1 139 390	356 129

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	216 755	114 525
Muud nõuded	3 478 979	3 930 941
Laenunõuded	3 157 155	3 571 655
Intressinõuded	321 824	359 286
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 695 734	4 045 466

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata toodang	2 243 526	0
Lõpetamata ehitus	2 243 526	0
Müügiks ostetud kaubad	83 536	83 536
Kokku varud	2 327 062	83 536

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	33 800	34 025
Käibemaks	155 184	17 978
Üksikisiku tulumaks	21 990	17 090
Erisoodustuse tulumaks	766	124
Sotsiaalmaks	26 174	16 991
Kohustuslik kogumispension	259	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	238 173	86 208

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 157 155		3 157 155	
Intressinõuded	321 824	321 824		
Kokku muud nõuded	3 478 979	321 824	3 157 155	
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	3 571 655		3 571 655	
Intressinõuded	359 286	359 286		
Kokku muud nõuded	3 930 941	359 286	3 571 655	

Laenunõude intressimääraks 9% aastas.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			Kokku
	Maa	Ehitised	
01.01.2009			
Soetusmaksumus	549 112	14 372 321	14 921 433
Jääkmaksumus	549 112	14 372 321	14 921 433
Ostud ja parendused		282 733	282 733
31.12.2009			
Soetusmaksumus	549 112	14 655 054	15 204 166
Jääkmaksumus	549 112	14 655 054	15 204 166
Ostud ja parendused		1 600 000	1 600 000
Ümberklassifitseerimised		-2 430 643	-2 430 643
31.12.2010			
Soetusmaksumus	549 112	13 824 411	14 373 523
Jääkmaksumus	549 112	13 824 411	14 373 523

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	636 844	1 094 332
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	168 449	136 745

Kinnisvarainvesteeringuna klassifitseeritud kinnistu ümberklassifitseeritud varudeks. Peale ehituse valmimist toimub müük.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	811 265	811 265
Akumuleeritud kulum	-186 568	-186 568
Jääkmaksumus	624 697	624 697
Ostud ja parendused	170 775	170 775
Amortisatsioonikulu	-67 248	-67 248
Müügid	-59 322	-59 322
31.12.2009		
Jääkmaksumus	668 902	668 902
Ostud ja parendused	514 147	514 147
Muud ostud ja parendused	514 147	514 147
Amortisatsioonikulu	-107 728	-107 728
Müügid	-170 776	-170 776
31.12.2010		
Jääkmaksumus	904 545	904 545

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed	-170 775	-59 322
Kokku	-170 775	-59 322

Lisa 9 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõidukite kapitalirendid	565 112	136 603	428 509	
Kapitalirendikohustused kokku	565 112	136 603	428 509	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõiduki kapitalirent	512 354	95 900	416 454	
Kapitalirendikohustused kokku	512 354	95 900	416 454	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	890 564	890 564
31.12.2009	647 142	647 142

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	1 385 612	1 385 612		
Lühiajalised laenud kokku	1 385 612	1 385 612		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenude pikaajaline osa	6 900 110		6 900 110	
Pikaajalised laenud kokku	6 900 110		6 900 110	
Kapitalirendikohustused kokku	565 112	136 603	428 509	
Muud laenukohustused				
Muud laenukohustused kokku	1 742 032	952 032	790 000	
Laenukohustused kokku	10 592 866	2 474 247	8 118 619	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	1 208 033	1 208 033		
Lühiajalised laenud kokku	1 208 033	1 208 033		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenude pikaajaline osa	7 693 144		7 693 144	
Pikaajalised laenud kokku	7 693 144		7 693 144	
Kapitalirendikohustused kokku	512 354	95 900	416 454	
Laenukohustused kokku	9 413 531	1 303 933	8 109 598	

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	434 093	155 747
Võlad töövõtjatele	20 688	20 688
Maksuvõlad	238 173	86 208
Muud võlad	170 000	170 000
Saadud ettemaksed	50 250	50 250
Kokku võlad ja ettemaksed	913 204	482 893

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Muud	65 292	22 895
Kokku muud äritulud	65 292	22 895

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 536 844	1 934 332
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 536 844	1 934 332
Kokku müügitulu	1 536 844	1 934 332
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
kinnisvara üürile andmine	636 844	1 094 332
kinnisvaraala tegevus tasu eest	900 000	840 000
Kokku müügitulu	1 536 844	1 934 332

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	75 358	92 004
Elektrienergia	11 030	6 462
Kütus	64 328	85 542
Mitmesugused bürookulud	53 135	79 792
Muud	39 406	48 624
Kokku mitmesugused tegevuskulud	167 899	220 420

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	307 326	363 856
Sotsiaalmaksud	101 413	120 320
Kokku tööjõukulud	408 739	484 176
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	297 581	318 057
Intressikulud	-428 798	-554 141
Kokku finantstulud ja -kulud	-131 217	-236 084

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	3 298 362	1 330 000	3 690 528
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		400 000	

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	168 451	162 474

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2010	2009
Arvestatud tasu	408 739	368 800

Aruande digitaalallkirjad

OÜ AK-Varad (registrikood: 10912831) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE KÄÄRA	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 417 775
Aruandeaasta kasum (kahjum)	470 299
Kokku	10 888 074

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	900000	58.56%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	636844	41.44%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aare Käära	36112092720	Tähtvere 28-2, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301597
E-posti aadress	aare@tartuhotell.ee