

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Stellamax OÜ

registrikood: 11231381

tänavatalu nimi, Kasejõe 2

küla/alev/alevik/linn: Ülenurme alevik

vald: Ülenurme vald

postisihtnumber: 61701

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 5012543

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Müügiootel põhivara	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Stellamax põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara haldamine, teenundamine, rent ja ost-müük

OÜ Stellamax on registreeritud äriregistris 03.04.2006.a. 2007.a. tegevust ei toimunud. Detsembris 2007.a. osteti mitte eluhoonega kinnistu. 2008.aastal alustas osaühing tegevust. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara rentimine.

2010.aastal oli müügitulu 1103 tuhat krooni ja aruandeaasta kasum 172 tuhat krooni. Palgalisi töötajaid osaühingus 2010.a. ei olnud ja juhatuse liikmed töötasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	43 696	98 968	
Nõuded ja ettemaksed	118 573	91 361	2
Müügiootel põhivara	541 747	583 514	3
Kokku käibevara	704 016	773 843	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 897 332	6 022 807	4
Materiaalne põhivara	55 763	326 753	5
Kokku põhivara	5 953 095	6 349 560	
Kokku varad	6 657 111	7 123 403	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 000 000	970 000	6
Võlad ja ettemaksed	1 122 490	1 087 905	
Kokku lühiajalised kohustused	2 122 490	2 057 905	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 729 127	4 431 639	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 729 127	4 431 639	
Kokku kohustused	5 851 617	6 489 544	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	7
Kohustuslik reservkapital	4 200	4 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	587 659	263 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 635	324 518	
Kokku omakapital	805 494	633 859	
Kokku kohustused ja omakapital	6 657 111	7 123 403	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	1 102 721	1 254 911	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-60 067	-181 937	9
Mitmesugused tegevuskulud	-433 722	-317 901	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-149 130	-164 335	
Muud ärikulud	-116 620	-2 163	
Ärikasum (-kahjum)	343 182	588 575	
Finantstulud ja -kulud	-171 547	-264 057	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	171 635	324 518	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 635	324 518	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	343 182	588 575	0
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	149 130	164 335	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist	64 001		
Kokku korrigeerimised	213 131	164 335	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 212	105 381	0
Varude muutus	41 767	86 525	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 585	6 650	0
Laekunud intressid	48	9	0
Makstud intressid	-170 788	-263 332	0
Kokku rahavood äritegevusest	434 713	688 143	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-41 666	-32 825	0
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	225 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	183 334	-32 825	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	30 000	260 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-474 444	-741 934	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-228 068	-80 464	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-807	-734	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-673 319	-563 132	
Kokku rahavood	-55 272	92 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	98 968	6 782	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 272	92 186	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 696	98 968	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	42 000	0	267 341	309 341
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	324 518	324 518
Muutused reservides	0	4 200	-4 200	0
31.12.2009	42 000	4 200	587 659	633 859
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	171 635	171 635
31.12.2010	42 000	4 200	759 294	805 494

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused.

OÜ Stellamax 2010 .aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

OÜ Stellamax kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varude all on kajastatud müügiks ostetud kinnisvara.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varusid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses koos mittetagastatavate maksudega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on hoone, mida ettevõtte hoiab väljarentimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 30 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 30 000 krooni kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	2 kuni 8 %
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	10 kuni 40 %

Põhivara arvelevõtmise alampiir 30 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	50
Muu materiaalne põhivara	5

Tulud

Tulude arvestus

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	51 183	1 400
Ettemaks tarnijatele	67 390	89 961
Kokku Nõuded ja ettemaksed	118 573	91 361

Lisa 3 Müügioteel põhivara

(kroonides)

31.12.2008	670 039
Müügid	-86 525
31.12.2009	583 514
Müügid	-41 767
31.12.2010	541 747

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	6 273 757	6 273 757
Akumuleeritud kulum	-125 475	-125 475
Jääkmaksumus	6 148 282	6 148 282
Amortisatsioonikulu	-125 475	-125 475
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 273 757	6 273 757
Akumuleeritud kulum	-250 950	-250 950
Jääkmaksumus	6 022 807	6 022 807
Amortisatsioonikulu	-125 475	-125 475
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 273 757	6 273 757
Akumuleeritud kulum	-376 425	-376 425
Jääkmaksumus	5 897 332	5 897 332

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 028 376	1 026 480
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	137 463	150 603

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008				
Soetusmaksumus	350 303	350 303	0	350 303
Akumuleeritud kulum	-17 515	-17 515	0	-17 515
Jääkmaksumus	332 788	332 788	0	332 788
Ostud ja parendused	0	0	32 825	32 825
Amortisatsioonikulu	-35 030	-35 030	-3 830	-38 860
31.12.2009				
Soetusmaksumus	350 303	350 303	32 825	383 128
Akumuleeritud kulum	-52 545	-52 545	-3 830	-56 375
Jääkmaksumus	297 758	297 758	28 995	326 753
Ostud ja parendused			41 666	41 666
Amortisatsioonikulu	-8 757	-8 757	-14 898	-23 655
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-289 001	-289 001		-289 001
31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	0	74 491	74 491
Akumuleeritud kulum	0	0	-18 728	-18 728
Jääkmaksumus	0	0	55 763	55 763

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed	225 000	0
Transpordivahendid	225 000	0
Kokku	225 000	0

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
OÜ Markfox	500 000	500 000	0	
OÜ Sarbas Invest	500 000	500 000	0	
Lühiajalised laenud kokku	1 000 000	1 000 000	0	
Pikaajalised laenud				
SEB	3 729 127	0	3 729 127	
Pikaajalised laenud kokku	3 729 127	0	3 729 127	
Laenukohustused kokku	4 729 127	1 000 000	3 729 127	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
OÜ Markfox	970 000	970 000	0	
Lühiajalised laenud kokku	970 000	970 000	0	
OÜ Sarbas				
Pikaajalised laenud				
SEB Pank AS	4 203 571	0	4 203 571	
Pikaajalised laenud kokku	4 203 571	0	4 203 571	
Kapitalirendikohustused kokku	228 068	0	228 068	
Laenukohustused kokku	5 401 639	970 000	4 431 639	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	5 897 332	5 897 332
31.12.2009	6 022 807	6 022 807

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
Osade nimiväärtus kroonides on 21 000.		

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 102 721	1 254 911
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 102 721	1 254 911
Kokku müügitulu	1 102 721	1 254 911
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	1 028 376	1 048 805
Korteriomandi müük	60 873	206 106
Teenuste müük	13 472	0
Kokku müügitulu	1 102 721	1 254 911

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	41 767	86 526
Müügi eesmärgil ostetud teenused	18 300	95 411
Remondikulu		
Kindlustusmaksed		
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	60 067	181 937

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	128 226	123 820
Energia	107 310	110 682
Soojusenergia	56 801	71 690
Kütus	50 509	38 992
Mitmesugused bürookulud	3 819	0
Lähetuskulud	3 288	0
Transpordikulud	55 787	34 350
Kindlustusmaksed	23 769	41 603
Juriidilised kulud	35 270	0
Jooksev remont	69 152	0
Muud	7 101	7 446
Kokku mitmesugused tegevuskulud	433 722	317 901

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	48	9
Intressikulud	-170 788	-263 332
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-807	-734
Kokku finantstulud ja -kulud	-171 547	-264 057

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 104 989	0	2 024 935

Aruande digitaalallkirjad

Stellamax OÜ (registrikood: 11231381) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEV REI	Juhatuse liige	29.06.2011
RAIT ABRAS	Juhatuse liige	29.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	587 659
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 635
Kokku	759 294
Osanike otsuse alusel jätta kasum summas 759294 krooni jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1041848	94.48%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	60873	5.52%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vangelis Vara OÜ	10889428	Sihi 89, Tallinn, Harju maakond, Eesti	21000 EEK
osaühing Sarbas	10881214	Kasejõe 2, Ülenurme alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	21000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5012543
E-posti aadress	rait.abras@mail.ee