

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Neli Tuba

registrikood: 10545108

tänavatalu nimi, Vana-Kalamaja 16/18-45
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10414

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 4 Tööjõukulud	12
Lisa 5 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Neli Tuba OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Majandusaasta 2010 möödus olevat kinnisvara hallates ning uute võimaluste otsides nii Eestis kui mujal Euroopas – Hollan, Belgia, Inglismaa, Saksamaa jne.

Konsultatsiooniteenuse pakkumine on hoidnud ka aasta 2010 kasumis.

2010 aastal töötas ettevõttes kaks töötajat, kellele maksti töötasu 79 840 krooni, juhatusele tasusid ei makstud.

Järgneval aastal jätkame kindlasti võimaluste otsimist mujal Euroopas ja ka kaugemal.

2007. aastal tehtud investeeringud on peale suurt langust oma positsioone oluliselt parandanud.

2011 on plaanis alustada arendustegevust olemasolevate kinnistute baasil – korrastamine, planeerimine, ehitus – müük ja rent.

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklaratsioon raamatupidamise aruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 2 kuni 6 esitatud Neli Tuba OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvutusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Neli Tuba OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmistamise kuupäevani 01.06.2011 on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Neli Tuba OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	2 232 594	2 344 949
Nõuded ja ettemaksed	3 468 055	2 959 822
Kokku käibevara	5 700 649	5 304 771
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	13 400	13 400
Materiaalne põhivara	818 730	2 206 473
Kokku põhivara	832 130	2 219 873
Kokku varad	6 532 779	7 524 644
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	875 165	875 165
Võlad ja ettemaksed	1 058 751	1 110 327
Kokku lühiajalised kohustused	1 933 916	1 985 492
Kokku kohustused	1 933 916	1 985 492
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 340 151	5 783 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	214 712	-288 122
Kokku omakapital	4 598 863	5 539 152
Kokku kohustused ja omakapital	6 532 779	7 524 644

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	1 850 329	1 357 932
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-699 259	-889 498
Brutokasum (-kahjum)	1 151 070	468 434
Üldhalduskulud	-809 688	-961 066
Ärikasum (-kahjum)	341 382	-492 632
Finantstulud ja -kulud	180 355	324 208
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	521 737	-168 424
Tulumaks	-307 025	-119 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	214 712	-288 122

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	341 382	-492 632
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	258 366	308 992
Muud korrigeerimised	-477 624	0
Kokku korrigeerimised	-219 258	308 992
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-508 233	2 445 938
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-51 576	-1 706 267
Makstud ettevõtte tulumaks	-307 025	-119 698
Kokku rahavood äritegevusest	-744 710	436 333
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-824 487
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 607 000	0
Laekunud intressid	180 355	324 207
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 787 355	-500 280
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	375 165
Makstud dividendid	-1 155 000	-314 678
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 155 000	60 487
Kokku rahavood	-112 355	-3 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 344 949	2 348 409
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-112 355	-3 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 232 594	2 344 949

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	6 097 952	6 141 952
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-288 122	-288 122
Makstud dividendid			-314 678	-314 678
31.12.2009	40 000	4 000	5 495 152	5 539 152
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			214 711	214 711
Makstud dividendid			-1 155 000	-1 155 000
31.12.2010	40 000	4 000	4 554 863	4 598 863

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga üldjuhul kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (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 lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtjad on kõik äriühingud, mille üle investorettevõttele on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest;
- investorettevõtte olulise esindatuse kaudu oluline mõju tütarettevõtja juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtja äritegevuses.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmine

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Parendused

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamise meetodid

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga Amortisatsioonimäär

Ehitised 5 aastat 20 %

Masinad ja seadmed 3 aastat 33,3 %

Muu materiaalne põhivara 3 aastat 33,3 %

Tootmispõhivarale amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja –määrade tegelik kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäärade.

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Maad ei amortiseerita.

Vara väärtuse test

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem selle bilansilisest maksumusest. Igal bilansipäeval hindab äriühingu juhtkond kriitiliselt, kas on märke vara väärtuse languse kohta. Kui esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitav asjaolu, viiakse läbi vara väärtuse test.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused bilansipäeval hinnatakse ümber Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasel väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja –kohustused. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia/osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia/osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha

väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulu kajastamine

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Teenuse osutamise lepingu arvestus

Tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse teenuse osutamise lepingute (projektide) kajastamisel valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena.

Projektide tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele on lisatud projekti eelarveline kasumimarginaal.

Projektides, milles tellijale enne bilansipäeva esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutusi ja sellele vastavat tuluosa, kajastatakse eespool kirjeldatud vahe bilansis real "Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad".

Kui selgub, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum kasumiaruandes kohe ja täies ulatuses.

Aruannete õigsuse tagamiseks tehakse äriühingus regulaarselt kõigi pooleliolevate projektide nn lõppkulu inventuur, mille käigus hinnatakse projekti lõpetamiseni tehtavaid kulutusi ja võrreldakse neid projekti eelarveliste kogukuludega. Oluliste erinevuste puhul korrigeeritakse projekti eeldatavat kasumimarginaali ning sellest tulenevalt tulude arvestust.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel rühmitatakse laekumised ja väljamaksed nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel kasutatakse kaudset meetodit, mille puhul korrigeeritakse äritegevuse rahavoogude leidmiseks ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				13 291
Käibemaks	21 142			
Üksikisiku tulumaks		398		398
Sotsiaalmaks		2 172		2 172
Töötuskindlustusmaksed		276		276
Ettemaksukonto jääk	145		2 529	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21 287	2 846	2 529	16 137

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
LMR OÜ	Eesti	Kinnisvaraprojektide arendus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010
	0	0
Kokku:	0	0

Lisa 4 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	79 840	48 964
Sotsiaalmaksud	26 347	16 158
Kokku tööjõukulud	106 187	65 122
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	0

Lisa 5 Seotud osapooled

(kroonides)

OÜ 4-Tuba aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhatust ning olulise osalusega eraisikutest omanikke. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud ja nende poilt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted. Majandusaastal tehinguid seotud osapooltega ei toiminud

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Neli Tuba (registrikood: 10545108) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE RANNULA	Juhatuse liige	07.07.2011
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 340 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	214 712
Kokku	4 554 863

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1850329	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Rannula	36711120217	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5548988
E-posti aadress	kalle@kpme.ee