

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: osäühing Dorpat Invest

registrikood: 10667030

tänavatänu nimi, Teguri 47 B
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7 309 830

e-posti aadress: janno@eurokonsultatsioonid.ee

Sisukord

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Osaühing Dorpat Invest on 2000. aastal asutatud ning 100% eestimaisel kapitalil põhinev kinnisvara valdkonnas tegutsev ettevõte.

OÜ Dorpat Invest peamiseks tegevusalaks on äripindade arendus rendiks.

Jooksvalt oli 2010 aastal välja renditud ca 270 m² kontoripinda, ca 1200 m² kütteta laopinda.

Järgneval 2011. majandusaastal jätkub OÜ Dorpat Invest tegevus äripinade väljarentimisega. Seoses majandussurutisega suuremaid juurdeehitusi ega ruumidesse ja platsidesse lisainvesteeringute tegemist ei ole planeeritud. Püütakse olla paindlik olemasolevate rentnike säilitamisega ja tühjadesse ruumidesse ning vabale ärimaale rentnike leidmisega.

Aruandeaasta oli OÜ'le Dorpat Invest stabiilse käibega aasta. Müügitulu oli 2010 aastal 890 025 krooni.

Juhatus koosneb ühest liikmest. Lahkumiskompensatsiooni juhatuse ja nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

Janno Sild

Dorpat Invest OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	31 013	45 659	
Nõuded ja ettemaksed	122 709	32 760	2, 3
Kokku käibevara	153 722	78 419	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	3 899 086	3 905 662	4, 5, 10
Materiaalne põhivara	3 862 710	4 371 960	6
Kokku põhivara	7 761 796	8 277 622	
Kokku varad	7 915 518	8 356 041	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	200 000	0	10
Võlad ja ettemaksed	45 864	35 804	7, 3
Kokku lühiajalised kohustused	245 864	35 804	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 200 000	2 950 000	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 200 000	2 950 000	
Kokku kohustused	2 445 864	2 985 804	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	156 000	156 000	
Kohustuslik reservkapital	15 600	15 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 198 637	4 926 596	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 417	272 041	
Kokku omakapital	5 469 654	5 370 237	
Kokku kohustused ja omakapital	7 915 518	8 356 041	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	890 025	1 009 960	8
Muud äritulud	57	720	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 205	-107 732	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 334	-12 613	
Tööjõukulud	-20 616	-20 378	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-509 250	-509 250	
Muud ärikulud	-8 845	-10 294	
Ärikasum (-kahjum)	231 832	350 413	
Finantstulud ja -kulud	-132 415	-78 372	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	99 417	272 041	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 417	272 041	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	231 832	350 413	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	509 250	509 250	6
Kokku korrigeerimised	509 250	509 250	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-68 966	-24 574	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 421	-134 227	7
Makstud intressid	-141 297	-175 450	
Kokku rahavood äritegevusest	535 240	525 412	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-699 267	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	708 329	
Laekunud intressid	114	2 772	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	114	11 834	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	450 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-550 000	-300 000	10
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-641 915	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-550 000	-491 915	
Kokku rahavood	-14 646	45 331	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 659	328	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 646	45 331	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 013	45 659	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	156 000	15 600	4 926 596	5 098 196
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	272 041	272 041
31.12.2009	156 000	15 600	5 198 637	5 370 237
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	99 417	99 417
31.12.2010	156 000	15 600	5 298 054	5 469 654

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Dorpat Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisa toodud kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded on bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute all kajastatakse tütarettevõtjate osad kapitaliosaluse meetodil ning äriühingu poolt antud laenud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad on kõik äriühingud, mida kontrollib teine äriühing (emaettevõtja). Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- emaettevõtjal on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate kajastamine

Raamatupidamise seaduse kohaselt ei pea äriühing koostama konsolideeritud raamatupidamisaruanne kui konsolideeritav üksus ei ületa audiitoritegevuse seaduse prg 92 lõike 1 või 2 kriteeriume, mis sätestavad ülevaatuse kohustuse. Sellest johtuvalt on äriühingu investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlus on kajastatud bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestuse meetodid

Rakendatavate amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärgiks on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit ja põhivara amortisatsioonimäärade vahemik on järgmine:

Ehitised 3 – 20 %

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Dorpat Invest OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) Tegevjuhtkonda;
- b) Punktis (a) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

Tulud

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

- a) Olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- b) Müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- c) Tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- d) Tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- e) Tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tuluna 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	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	101 724	31 882	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	567	3
Ettemaksed	20 983	311	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	122 709	32 760	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	11 412	0	11 259
Üksikisiku tulumaks	0	532	0	532
Sotsiaalmaks	0	852	0	844
Kohustuslik kogumispension	0	52	0	26
Töötuskindlustusmaksed			0	0
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	57
Ettemaksukonto jääk	2		567	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	12 848	567	12 718

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Heamark OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	75	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Heamark OÜ	155 662	-6 576	149 086
Kokku:	155 662	-6 576	149 086

Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2008	61 355	3 750 000	3 811 355
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	94 307	0	94 307
31.12.2009	155 662	3 750 000	3 905 662
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-6 576	0	-6 576
31.12.2010	149 086	3 750 000	3 899 086

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	243 695	5 177 947	5 421 642
Akumuleeritud kulum	0	-540 432	-540 432
Jääkmaksumus	243 695	4 637 515	4 881 210
Amortisatsioonikulu	0	-509 250	-509 250
31.12.2009			
Soetusmaksumus	243 695	5 177 947	5 421 642
Akumuleeritud kulum	0	-1 049 682	-1 049 682
Jääkmaksumus	243 695	4 128 265	4 371 960
Amortisatsioonikulu	0	-509 250	-509 250
31.12.2010			
Soetusmaksumus	243 695	5 177 947	5 421 642
Akumuleeritud kulum	0	-1 558 932	-1 558 932
Jääkmaksumus	243 695	3 619 015	3 862 710

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 253	17 212	
Võlad töövõtjatele	1 124	1 124	
Maksuvõlad	12 848	12 718	3
Muud võlad	5 639	4 750	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 864	35 804	

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	890 025	1 009 960
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	890 025	1 009 960
Kokku müügitulu	890 025	1 009 960
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda kinnisvara üürileandmine ja käsitus	890 025	1 009 960
Kokku müügitulu	890 025	1 009 960

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	15 504	15 322
Sotsiaalmaksud	5 112	5 056
Kokku tööjõukulud	20 616	20 378
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	3 750 000	0	3 750 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	2 400 000	0	2 950 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	15 504	15 322

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Dorpat Invest (registrikood: 10667030) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO SILD	Juhatuse liige	30.06.2011
MATI LAURSON	Juhatuse liige	04.07.2011
TAIVO TÄHT	Juhatuse liige	04.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 198 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 417
Kokku	5 298 054
Jaotamine	
Kokku	5 298 054
Kasum jäetakse vaba omakapitali koosseisu	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	890025	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7 309 830
E-posti aadress	janno@eurokonsultatsiooni.ee