

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Tetris Kinnisvara OÜ

registrikood: 11280528

tänava/talu nimi, Tartu mnt 80

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10112

telefon: +372 56 69 5000

e-posti aadress: eerolukkanen@hotmail.com

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

Tetris Kinnisvara OÜ põhitegevus on investeerimine kinnisvarasse.

Kinnisvarainvesteeringud teostati 2007.aastal. 2010 .aastal olulisi tehinguid kinnisvaraga ei teostatud.

2010.aastal moodustas tulu ostetud kaupade ja teenuste müügist 132 tuhat krooni. Aruandeperioodi kasumiks kujunes 136 tuhat krooni.

2010.aastal jätkatakse investeerimistegevusega. Ettevõtja eesmärkide täitumisele ja jätkusuutlikusele avaldab kindlasti mõju majanduse üldine

suundumus 2011-2012.aastal ja finantseerimisasutuste tegevuspoliitika.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes tingimustes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	53 085	10 316	2
Nõuded ja ettemaksed	3 263	115 305	3
Varud	10 414	11 533	5
Kokku käibevara	66 762	137 154	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 856 456	4 774 229	6
Materiaalne põhivara	0	198 876	7
Kokku põhivara	4 856 456	4 973 105	
Kokku varad	4 923 218	5 110 259	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 288 988	4 490 661	4,8
Võlad ja ettemaksed	26 794	147 850	9
Kokku lühiajalised kohustused	4 315 782	4 638 511	
Kokku kohustused	4 315 782	4 638 511	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	10
Kohustuslik reservkapital	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	405 748	368 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 688	37 376	
Kokku omakapital	607 436	471 748	
Kokku kohustused ja omakapital	4 923 218	5 110 259	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	132 426	178 020	11
Muud äritulud	65 953	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-28 709	-104 212	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-30 130	-36 156	7
Muud ärikulud	-3 874	-284	
Ärikasum (-kahjum)	135 666	37 368	
Finantstulud ja -kulud	22	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	135 688	37 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 688	37 376	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	135 666	37 368	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30 130	36 156	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-65 953	0	12
Kokku korrigeerimised	-35 823	36 156	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	112 042	-6 300	
Varude muutus	1 119	-1 119	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-121 056	76 094	
Kokku rahavood äritegevusest	91 948	142 199	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	234 699	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-82 227	-116 321	
Laekunud intressid	22	8	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	152 494	-116 313	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	361 721	179 700	
Saadud laenude tagasimaksed	-563 394	-196 635	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-201 673	-16 935	
Kokku rahavood	42 769	8 951	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 316	1 365	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	42 769	8 951	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 085	10 316	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	60 000	4 000	370 372	434 372
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	35 376	35 376
Muutused reservides	0	2 000	0	2 000
31.12.2009	60 000	6 000	405 748	471 748
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	135 688	135 688
31.12.2010	60 000	6 000	541 436	607 436

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tetris Kinnisvara OÜ 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel hindamisel, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

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.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000 krooni

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 õiglases väärtuses (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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	53 085	10 316
Kokku raha	53 085	10 316

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	3 063	114 186
Muud nõuded	200	0
Viitlaekumised	200	0
Ettemaksed	0	1 119
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 263	115 305

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 945	5 331
Intress	83	0
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	264
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 028	5 595

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Müügiks ostetud kaubad	10 414	10 414
Ettemaksed varude eest	0	1 119
Kokku varud	10 414	11 533

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2008	4 659 009
Muud muutused	115 220
31.12.2009	4 774 229
Muud muutused	82 227
31.12.2010	4 856 456

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	241 058	241 058	241 058
Akumuleeritud kulum	-6 026	-6 026	-6 026
Jääkmaksumus	235 032	235 032	235 032
Amortisatsioonikulu	-36 156	-36 156	-36 156
31.12.2009			
Soetusmaksumus	241 058	241 058	241 058
Akumuleeritud kulum	-42 182	-42 182	-42 182
Jääkmaksumus	198 876	198 876	198 876
Müügid	-198 876	-198 876	-198 876
31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Masinad ja seadmed	234 699	0
Transpordivahendid	234 699	0
Kokku	234 699	0

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud osanikele	3 438 532	3 438 532	0	0
Lühiajalised laenud seotud isikutele	124 100	124 100	0	0
Lühiajaline laen Krediidipangast	726 356	726 356	0	0
Lühiajalised laenud kokku	4 288 988	4 288 988	0	0
Laenukohustused kokku	4 288 988	4 288 988	0	0

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud osanikelt	3 250 961	3 250 961	0	0
Lühiajalised laenud seotud isikutelt	400 100	400 100	0	0
Lühiajaline laen Krediidipank Eesti AS'lt	839 600	839 600	0	0
Lühiajalised laenud kokku	4 490 661	4 490 661	0	0
Laenukohustused kokku	4 490 661	4 490 661	0	0

Krediidipank Eesti AS laenu intressimäär aastas on 5,5%+6 kuu EURIBOR.

Seotud osapoolte laenu intressimäärad on 4-5% aastas.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 266	75 959	
Maksuvõlad	11 028	5 595	4
Muud võlad	4 500	66 296	
Intressivõlad	4 500	2 250	
Muud viitvõlad	0	64 046	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 794	147 850	

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	60 000	60 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	132 426	178 020
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	132 426	178 020
Kokku müügitulu	132 426	178 020
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ehitusmasinate -seadmete rentimine ja kasutusrent	0	12 215
Sõiduautode rentimine	74 650	77 105
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	57 776	88 700
Kokku müügitulu	132 426	178 020

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum materiaalse põhivara müügist	65 953	0
Kokku muud äritulud	65 953	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	0	2 534
Ostetud teenused	13 000	60 200
Sõidukitega seotud kulud	15 382	41 181
Muud	327	297
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 709	104 212

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning töötasusid ei makstud.

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 438 532	0	3 250 961
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	124 100	0	400 100

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale juhatuse liikme tasusid ja muid tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga, mille tulemusena Eesti Kroon (EEK) asendus Euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Tetris Kinnisvara OÜ alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse Eurodesse ning 2011. aasta ja sellele järgnevate perioodide finantsaruandeid hakatakse koostama Eurodes. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku kursiga 1 EUR = 15,6466 EEK.

Aruande digitaalallkirjad

Tetris Kinnisvara OÜ (registrikood: 11280528) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO LUKKANEN	Juhatuse liige	28.06.2011
KRISTJAN EDULA	Juhatuse liige	08.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	405 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 688
Kokku	541 436
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	541 436
Kokku	541 436

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	74650	56.37%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	57776	43.63%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristjan Edula	38005276010	Maardu linn, Harju maakond, Eesti	30000 EEK
Eero Lukkanen	38005166027	Tallinn, Harju maakond, Eesti	30000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6977785
Mobiiltelefon	+372 5219650
E-posti aadress	eerolukkanen@hotmail.com