

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: KOBE Asset 2 OÜ

registrikood: 11226813

tänavanimi: Veerenni 58a

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

e-posti aadress: asset2@kobe.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 Müügitulu	9
Lisa 3 Tööjõukulud	9
Lisa 4 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

2011. a. jätkati tavapärase majandustegevust.

Aruandeaastal äriühingul töötajaid ei olnud, samuti ei arvestatud ega makstud tasusid juhatuse liikmetele. Varade haldamiseks jätkati projektijuhtimise lepingu raames koostööd Kobe grupiga.

juhatuse liige
Veljo Kuusk

juhatuse liige
Kaire Kopli

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	58 187	126 506
Nõuded ja ettemaksed	9	8
Kokku käibevara	58 196	126 514
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	1 274 397	1 462 895
Kokku põhivara	1 274 397	1 462 895
Kokku varad	1 332 593	1 589 409
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	204 009	276 231
Kokku lühiajalised kohustused	204 009	276 231
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 126 028	1 310 621
Kokku pikaajalised kohustused	1 126 028	1 310 621
Kokku kohustused	1 330 037	1 586 852
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 557
Kokku omakapital	2 556	2 557
Kokku kohustused ja omakapital	1 332 593	1 589 409

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	6 605	780 241	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-31 185	
Brutokasum (-kahjum)	6 605	749 056	
Üldhalduskulud	-4 233	-380 188	
Muud äritulud	24	2 100 886	
Muud ärikulud	-250 000	-632	
Äri kasum (kahjum)	-247 604	2 469 122	
Finantstulud ja -kulud	247 604	-2 469 122	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-247 604	2 469 122
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-2 100 885
Muud korrigeerimised	250 000	-601 470
Kokku korrigeerimised	250 000	-2 702 355
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8	1 478
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-96 192	19 896
Laekunud intressid	390	347
Kokku rahavood äritegevusest	-93 398	-211 512
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	8 763 729
Laekunud intressid	47 050	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	47 050	8 763 729
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	24 246	443 031
Saadud laenude tagasimaksed	-24 246	-8 818 471
Makstud intressid	-5	-140 790
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-21 966	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 971	-8 516 230
Kokku rahavood	-68 319	35 987
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	126 506	91 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-68 319	35 987
Valuutakursside muutuste mõju	0	-616
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 187	126 506

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 557	286 806	289 363
Muud muutused omakapitalis	0	-286 806	-286 806
31.12.2010	2 557	0	2 557
Vigade parandamise mõju	-1	0	-1
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	0	2 556
31.12.2011	2 556	0	2 556

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOB Asset 2 OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamiselused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on KOB Asset 2 OÜ arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ekvivalendid on lühiajalised üllikviidsed investeeringud, mis on vabalt konverteeritavad teatud rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutmise risk on ebaoluline, ning pangakontodel ja kassas olev sularaha.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksud

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil, korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real "üldhalduskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksede nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimis põhimõtetest. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku tööea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks sellisel, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Müügitulu kajastatakse sellisel määral, kuivõrd on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest majanduslikku kasu ja kuivõrd müügitulu saab usaldusväärselt määrata. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Renditulu on kajastatud rendiperioodi tuluna lineaarselt.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 605	780 241
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 605	780 241
Kokku müügitulu	6 605	780 241
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	6 605	780 241
Kokku müügitulu	6 605	780 241

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

KOB Asset 2 OÜ-l puudusid töötajad 2011. aastal, samuti ei arvestatud ega makstud tasusid juhatuse liikmetele.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	Kobe Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Aruande digitaalallkirjad

KOBE Asset 2 OÜ (registrikood: 11226813) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KOPLI	Juhatuse liige	30.03.2012
VELJO KUUSK	Juhatuse liige	30.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

Kasumit ei jaotata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6605	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	asset2@kobe.ee