

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing PT Arendus

registrikood: 10951417

tänaval, Lee 8

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13521

telefon: +372 5077762

e-posti aadress: marko@hoston.ee

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 Raha	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing PT Arendus põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja haldamine, ehitustööd ja projekteerimine.

2011.a. töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud .

2011.a. müügitulu ei olnud.

2012.a. soovime säilitada oma turuposisiooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ PT Arenduse juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud majandusaasta aruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamisetava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletult ka konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist

Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil **OÜ PT Arendus** seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga **31.12.2011.a.**

Firma on jätkuvalt tegutsev

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	529	986
Nõuded ja ettemaksed	81	95
Kokku käibevara	610	1 081
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 851	2 851
Kinnisvarainvesteeringud	447 408	447 408
Materiaalne põhivara	1 584	1 628
Kokku põhivara	451 843	451 887
Kokku varad	452 453	452 968
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	1 867	6 092
Kokku lühiajalised kohustused	1 867	6 092
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	442 106	434 426
Kokku pikaajalised kohustused	442 106	434 426
Kokku kohustused	443 973	440 518
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	2 475	2 475
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 419	15 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 970	-7 814
Kokku omakapital	8 480	12 450
Kokku kohustused ja omakapital	452 453	452 968

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 834	-6 360
Mitmesugused tegevuskulud	-1 092	-1 190
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-44	-264
Ärikasum (kahjum)	-3 970	-7 814
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 970	-7 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 970	-7 814

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 970	-7 814
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	44	264
Kokku korrigeerimised	44	264
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	304
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 225	5 893
Kokku rahavood äritegevusest	-8 137	-1 353
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-2 851
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 851
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 680	5 177
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 680	5 177
Kokku rahavood	-457	973
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	986	13
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-457	973
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	529	986

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	2 475	15 233	20 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-7 814	-7 814
31.12.2010	2 556	2 475	7 419	12 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 970	-3 970
31.12.2011	2 556	2 475	3 449	8 480

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

PT Arendus OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EURO'des.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilise väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 350.-EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende

üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10 - 20 aastat

Seadmed 5 aastat

Sõidukid 5 aastat

Muu inventar 5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Rendid

Kapitaliiliisingu alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad liisingumaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tingimuslikud kohustused klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Finantskohustused

Laenud võetakse arvele soetusmaksuses. Saadavad laenud on usaldusväärsed.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühele osapoolale on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Osaühing käsitleb seotud osapooltena:

Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraiskutest omanikke.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	529	986
Kokku raha	529	986

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	19	19
Ettemaksukonto jääk	62	75
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81	94

Lisa 4 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	2 851	2 851
31.12.2010	2 851	2 851
31.12.2011	2 851	2 851

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	447 408	447 408
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	447 408	447 408
Jääkmaksumus	447 408	447 408
Jääkmaksumus	447 408	447 408

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	2 925	2 925
Akumuleeritud kulum	-1 034	-1 034
Jääkmaksumus	1 891	1 891
Amortisatsioonikulu	-263	-263
31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 925	2 925
Akumuleeritud kulum	-1 297	-1 297
Jääkmaksumus	1 628	1 628
Amortisatsioonikulu	-44	-44
31.12.2011		
Jääkmaksumus	1 584	1 584

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalise laenud	442 106		442 106		3%	EUR	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	442 106		442 106				
Laenukohustused kokku	442 106		442 106				

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalise laenud	434 426			434 426	3%	EEK	31.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	434 426			434 426			
Laenukohustused kokku	434 426			434 426			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	1 835	6 060
Muud võlad	32	32
Kokku võlad ja ettemaksed	1 867	6 092

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku võlad tarnijatele	1 835	6 060

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Kommunaalkulud	-2 834	-6 360
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 834	-6 360

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	0	-27
Raamatupidamise teenus	-1 085	-1 161
Pangateenused	-7	-2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 092	-1 190

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2011.a. PT Arendus OÜ-s töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	442 106	378 772

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhku, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele:

Seotud osapooled on:

Marko Johanson
Urmas Peiker

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing PT Arendus (registrikood: 10951417) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO JOHANSON	Juhatuse liige	05.03.2012
Resolutsioon:	Kinnitan	
URMAS PEIKER	Juhatuse liige	22.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 970
Kokku	3 449
Katmine	
Kokku	3 449

Katta aruandeperioodi kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Peiker	37608222726		1278 EUR
Marko Johanson	37606110224	Lee tn 8, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5077762
E-posti aadress	marko@hoston.ee