

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Võru Kinnisvara OÜ

registrikood: 10287913

tänava/talu nimi, Vabaduse 22

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihthnumber: 65609

telefon: +372 7828542

faks: +372 7828547

e-posti aadress: mati@vorukinnisvara.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 Raha	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Võru Kinnisvara põhiliseks tegevusalaks on:

- Hoonehalduse abitegevusalad (EMTAK-i kood 8110)

Juhatus on kaheliikmeline. Juhatusale maksti tasu 33894 Eorot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 30 ja neile makstud töötasude summa kokku 188969 Eoroti.

2011.a. jätkatakse samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud:	2011.a.	2010.a.	2009.a.	2008.a.
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) - 0,18 %	- 0,18 %	-4,7 %	0,1 %	-0,9%
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) - 0,05 %	- 0,05 %	-0,5 %	-0,5%	-0,3%
Võlakordaja (Kohustused/koguvarad)	77%	76 %	66%	65%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	286 654	207 601
Nõuded ja ettemaksed	516 094	550 611
Varud	7 202	7 815
Kokku käibevara	809 950	766 027
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	7 298	18 020
Materiaalne põhivara	12 059	13 307
Kokku põhivara	19 357	31 327
Kokku varad	829 307	797 354
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	3 532
Võlad ja ettemaksed	203 388	232 700
Kokku lühiajalised kohustused	203 388	236 232
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	0	5 258
Võlad ja ettemaksed	433 975	364 701
Kokku pikaajalised kohustused	433 975	369 959
Kokku kohustused	637 363	606 191
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	355	355
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 252	268 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	781	-79 753
Kokku omakapital	191 944	191 163
Kokku kohustused ja omakapital	829 307	797 354

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	426 876	1 679 340
Mitmesugused tegevuskulud	0	-1 271 743
Tööjõukulud	-296 457	-271 407
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 529	-11 643
Muud ärikulud	-127 253	-210 301
Ärikasum (kahjum)	-2 363	-85 754
Finantstulud ja -kulud	3 144	6 001
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	781	-79 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	781	-79 753

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-2 363	-85 754
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 529	11 643
Kasum (kahjum) põhivara müügist	9 366	99 053
Kokku korrigeerimised	14 895	110 696
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	34 524	-3 986
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-40 034	72 522
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-2 039
Kokku rahavood äritegevusest	7 022	91 439
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 270	0
Antud laenuade tagasimaksed	11 807	17 880
Laekunud intressid	3 144	6 001
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 681	23 881
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8 790	-3 367
Makstud dividendid	0	-7 669
Muud laekumised finantseerimistegevusest	73 140	84 366
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	64 350	73 330
Kokku rahavood	79 053	188 650
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	207 601	18 951
Raha ja raha ekvivalentide muutus	79 053	188 650
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	286 654	207 601

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	355	268 005	270 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-79 753	-79 753
31.12.2010	2 556	355	188 252	191 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)			781	781
31.12.2011	2 556	355	189 033	191 944

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Võru Kinnisvara 2011.a aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamis seaduses, mida täiendavad Raamatupidamis Toimkonna poolt antud huendid.

Raamatupidamis aastaaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aeuandes kassas oleva aularaha, arvelduskontode jääke kuni 3- kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikvidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõutena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsatele lepingutindimustele. Asjaoludest, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt olulise nõuete väärtuse langus (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga kohta eraldi, eeldavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahe, kasutades sisemine intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskukudena. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimaseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevad tollimaksu, muid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvtud hinnaalamidid ja dotatsioon. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansi lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus leitakse arvates tavapärase äritegevuses kasutatakse hinnanguksisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega 639,11 eurot. Materjalne

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	10 075	7 712
Arvelduskontod	276 579	199 889
Kokku raha	286 654	207 601

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		141		141
Käibemaks	3 100		3 101	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 100	141	3 101	141

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	7 298	18 020

Pikaajaliste finantsinvesteeringu kajastatakse väljaantud laenud intressimääraga 5-10%

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	7 202	7 815
Kokku varud	7 202	7 815

Varudena on kajastatud remondimaterjalid. Varude allahindlust ei tuvastatud.

Lisa 6 Materiaalne põhivara (eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid		
31.12.2009						
Soetusmaksumus	1 853	77 604	84 261	7 128	91 389	170 846
Akumuleeritud kulum		-26 840	-68 230	-7 128	-75 358	-102 198
Jääkmaksumus	1 853	50 764	16 031	0	16 031	68 648
Amortisatsioonikulu		-1 682	-9 961		-9 961	-11 643
Müügid	-1 853	-73 664	-4 771		-4 771	-80 288
Muud muutused		31 819	4 771		4 771	36 590
31.12.2010						
Soetusmaksumus		7 237	89 031	7 128	96 159	103 396
Akumuleeritud kulum			-82 961	-7 128	-90 089	-90 089
Jääkmaksumus		7 237	6 070	0	6 070	13 307
Ostud ja parendused		7 271				7 271
Amortisatsioonikulu			-5 529		-5 529	-5 529
Müügid		-3 000	-24 921		-24 921	-27 921
Ümberklassifitseerimised						
Ümberklassifitseerimine varudega				-7 128	-7 128	-7 128
Muud ümberklassifitseerimised				7 128	7 128	7 128
Muud muutused			24 931		24 931	24 931
31.12.2011						
Soetusmaksumus		11 508	64 110		64 110	75 618
Akumuleeritud kulum			-63 559		-63 559	-63 559
Jääkmaksumus		11 508	551		551	12 059

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Maa		1 853
Ehitised		8 095
Kokku	6 366	9 948

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	8 790	3 532	5 258	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Masinad ja seadmed		2 754
Kokku		2 754

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	8 790	3 532	5 258	
Laenukohustused kokku	8 790	3 532	5 258	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	198 873	231 316
Maksuvõlad	141	141
Muud võlad	4 374	10 033
Saadud ettemaksed	433 975	364 701
Kokku võlad ja ettemaksed	637 363	606 191

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Vaba omakapital sisuga 31.12.2011a.189033eur maksimaalselt võimaliku netodividendid on 149336 euror ning sellrga kaasneks tulumaksukohustus summas 39697 eurot		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	426 876	1 679 340
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	426 876	1 679 340
Kokku müügitulu	426 876	1 679 340
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muud äritulu	426 876	1 679 340
Kokku müügitulu	426 876	1 679 340

OÜ Võru Kinnisvara müügitulu tekkis Eestis. Tegevusalaks on hoonetehaldus ja abitegevused (EMTAK kood 81101)

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	222 863	204 064
Sotsiaalmaksud	73 594	67 343
Kokku tööjõukulud	296 457	271 407
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	48

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	33 894	12 894

OÜ Võru Kinnisvara aastaaaruande koostamisel on loetud seosed osapoolteks:

a.omanikke

b.tegev-ja kõrgemat juhtkond

c:eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

OÜ Võru Kinnisvara on 2011.a. ostnud kaupu kattuva omanikeringiga firmalt 11660 eurot Aruandeperioodi lõpuga nõudeid ega kohustuse seotud oaspooltele ei ole.

Aruandeperioodil on juhatuse liikmetele arvestatud tasusid summas 33894eurot

Aruande digitaalallkirjad

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI KRIIS	Juhatuse liige	12.06.2012
KALEV HAUGAS	Juhatuse liige	12.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Võru Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Võru Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Võru Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ulvi Sloog

Vandeauditori number 158

FinantsKindlus OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 164

Võru, Lembitu 2a

30.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Võru Kinnisvara OÜ (registrikood: 10287913) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ULVI SLOOG	Vandeaudiitor	30.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 252
Aruandeaasta kasum (kahjum)	781
Kokku	189 033

Jätta aruandeaasta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	426876	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Kriis	35605196514	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828542
Faks	+372 7828547
E-posti aadress	mati@vorukinnisvara.ee