

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** osäühing Evirand

**registrikood:** 10018159

**tänava/talu nimi,** Räägu 8

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10620

**telefon:** +372 5094358, +372 5078742, +372 5092710

**e-posti address:** evirand@hot.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Tööjõukulud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 3 Seotud osapooled</b>	<b>10</b>

## Tegevusaruanne

Aasta 2011 oli OÜ Evirand viieteistkümnes tegevusaasta, millest alates 01.detsembrist 2001.a. on OÜ Evirand põhiliseks tegevusalaks on olnud kinnisvara haldamine, hooldamine ja väljaüürimine .

Müügitulu juurdekasvutempo 2011 aastal võrreldes 2010 aastaga oli 27,9 %.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	44 437	16 110
Nõuded ja ettemaksud	895	3 049
<b>Kokku käibevara</b>	<b>45 332</b>	<b>19 159</b>
Põhivara		
Materiaalne põhivara	17 154	21 869
<b>Kokku põhivara</b>	<b>17 154</b>	<b>21 869</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>62 486</b>	<b>41 028</b>
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	11 824	11 824
Võlad ja ettemaksud	33 518	24 064
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>45 342</b>	<b>35 888</b>
<b>Kokku kohustused</b>	<b>45 342</b>	<b>35 888</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 328	11 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 004	-9 646
<b>Kokku omakapital</b>	<b>17 144</b>	<b>5 140</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>62 486</b>	<b>41 028</b>

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	34 672	27 115
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 198	-9 274
Mitmesugused tegevuskulud	-9 014	-15 288
Tööjõukulud	-4 742	-7 942
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 715	-5 001
Muud ärikulud	-105	0
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>11 898</b>	<b>-10 390</b>
Finantstulud ja -kulud	106	744
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>12 004</b>	<b>-9 646</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>12 004</b>	<b>-9 646</b>

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Ärikasum (kahjum)	11 898	-10 390
<b>Korrigeerimised</b>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 715	5 001
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	1 534
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>4 715</b>	<b>6 535</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 154	-2 363
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 454	2 453
Muud rahavood äritegevusest	0	-3 104
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>28 221</b>	<b>-6 869</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-21 251
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	8 956
Laekunud intressid	106	744
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>106</b>	<b>-11 551</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	0	11 824
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>11 824</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>28 327</b>	<b>-6 596</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>16 110</b>	<b>22 706</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>28 327</b>	<b>-6 596</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>44 437</b>	<b>16 110</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2009</b>	2 556	256	11 974	14 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-9 646	-9 646
Makstud dividendid	0			0
<b>31.12.2010</b>	2 556	256	2 328	5 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 004	12 004
<b>31.12.2011</b>	2 556	256	14 332	17 144

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

#### Üldpõhimõtted

OÜ Evirand 2011. 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

#### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

#### Nõuded ja ettemaksud

##### Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

##### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

#### Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640euri. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640euri, 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 soetusmaksumus, 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. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Aruandeaastal rakendati amortisatsiooninorme 20% ja 40% .

## **Finantskohustused**

### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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**

### **Kohustuslik reservkapital**

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 osanikele.

## **Maksustamine**

### **Ettevõtte tulumaks**

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**

### **Tulud ja kulud**

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvatakse intressitulu kassapõhiselt.

## Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudmeetodit, mille puhul aruandeperioodi kasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud tulude ja kuludega. Investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud rahavood kajastatakse otsemeetodil.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	3 528	4 836
Sotsiaalmaksud	1 214	3 106
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>4 742</b>	<b>7 942</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

osaühing Evirand ei ole 2011 aastal tegev ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

## Aruande digitaalallkirjad

osaühing Evirand (registrikood: 10018159) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVI RANDOJA	Juhatuse liige (juhataja)	29.06.2012

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 004
<b>Kokku</b>	<b>14 332</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 332
<b>Kokku</b>	<b>14 332</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	34672	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Evi Randoja	44804060261	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5094358
Mobiiltelefon	+372 5092710
Mobiiltelefon	+372 5078742
E-posti aadress	evirand@hot.ee