

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: Osaühing Tseptrum

registrikood: 10837396

**tänava/talu nimi, Väike-Sepa 2
maja ja korteri number:**

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80013

telefon: +372 5087671

e-posti aadress: info@tseptrum.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	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Varud	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Tseptrum tegevuse põhisuund on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürile andmine. Äriühing loodi 2002. aasta 19. veebruaril.

Tseptrum OÜ müügitulu 2009. aastal oli 3 008 349 krooni, millest kinnisvara müük 2 931 271 krooni, muud tulud 77078 krooni

2009. aastal soetati tütarfirma Northon OÜ, millega oldi juba eelnevalt seotud ühise kinnisvaraobjekti haldamisel. Majandusaasta aruandes on tütarettevõtte kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

2009. majandusaastal põhivara ei soetatud.

Uurimis- ja arenguväljaminekuid lõppenud majandusaastal tehtud ei ole, samuti pole plaanis nimetatud väljaminekuid teha 2010. aastal

2009. aasta majandustegevuse kahjum oli 4 173 582 krooni. Põhiliseks kahjumi põhjuseks on kinnisvara odavnemine.

Äriühingu eesmärgiks järgneval majandusaastal on jätkusuutliku majanduskasvu tagamine ja kasum majandustegevusest. Kuna kinnisvaraturg näitab jahenemise märke, pööratakse tulevikus rohkem tähelepanu teenuste osutamisele.

Suuri investeeringuid ei planeerita kuna konkurents võib viia ettevõtte väga kergesti raskesse majanduslikku seisusse. Kõiki uuendusi kaalutakse väga hoolikalt.

OÜ Tseptrum juhatuse liikmeline. Juhatuse liikmele 2009. majandusaastal tasusid ei makstud ega polnud ette nähtud ka mingeid soodustusi.

Töötajaid äriühingus 2009. majandusaastal ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Tseptrum 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Tseptrum varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Tseptrum seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 20. detsember 2012.a.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Tseptrum on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	632 520	318 061	2
Finantsinvesteeringud	543 521	11 035	3
Nõuded ja ettemaksud	1 494 340	2 682 560	4
Varud	1 569 000	5 580 000	7
Kokku käibevara	4 239 381	8 591 656	
Kokku varad	4 239 381	8 591 656	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 423 410	3 406 442	9
Võlad ja ettemaksud	451 042	241 542	10
Kokku lühiajalised kohustused	2 874 452	3 647 984	
Kokku kohustused	2 874 452	3 647 984	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 494 511	3 144 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 173 582	1 754 997	
Kokku omakapital	1 364 929	4 943 672	
Kokku kohustused ja omakapital	4 239 381	8 591 656	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 008 349	50 800	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 416 563	-76 012	
Brutokasum (-kahjum)	-2 408 214	-25 212	
Turustuskulud	-59 296	-8 115	
Üldhalduskulud	-931 153	-273 591	
Muud äritulud	71 384	1 233 898	
Muud ärikulud	-781 413	-245	
Äri kasum (-kahjum)	-4 108 692	926 735	
Finantstulud ja -kulud	-64 890	841 018	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 173 582	1 767 753	
Tulumaks	0	-12 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 173 582	1 754 997	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 108 692	926 735	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	8 740	0	3
Kokku korrigeerimised	8 740		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	885 286	11 572	4
Varude muutus	4 011 000	-2 928 000	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	304 748	-12 077	10
Makstud intressid		-276 007	
Makstud ettevõtte tulumaks		-12 756	
Muud rahavood äritegevusest	-29		
Kokku rahavood äritegevusest	1 101 053	-2 290 533	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-810		
Antud laenud	-20 000	-959 400	4
Antud laenude tagasimaksud	337 787	1 633 710	4
Laekunud intressid	72 173	1 125 565	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	389 150	1 799 875	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	708 057	1 039 713	9
Saadud laenude tagasimaksud	-1 776 323	-201 000	9
Makstud intressid	-107 478	-297 303	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 175 744	541 410	
Kokku rahavood	314 459	50 752	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	318 061	267 309	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	314 459	50 752	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	632 520	318 061	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	3 144 675	3 188 675
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 754 997	1 754 997
31.12.2008	40 000	4 000	4 899 672	4 943 672
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 173 582	-4 173 582
Muud muutused omakapitalis			594 839	594 839
31.12.2009	40 000	4 000	1 320 929	1 364 929

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tseptrum OÜ 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Tseptrum OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ning pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, kuna tegemist on ühise kontrolli all olevate ettevõtetega. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse emaettevõtja osalust omandatud ettevõtte varades kapitaliosaluse meetodil.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, siis kajastatakse vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel emaettevõtte bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui 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 lühiajalisi nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Rendid

Kasutusrendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved ei kandu ettevõttele. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna või tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete teenitud kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist dividendidena jaotatavat kasumit maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Tseptrum aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Kulud

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud mitte-põhitegevusest tulenevad tulud ja kulud, mis on tekkinud ühest ja samast või mitmest sarnasest tehingust ja mis ei ole eraldivõetuna olulised.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	632 381	175 681
Arvelduskontod	139	142 380
Kokku raha	632 520	318 061

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2007	30 492	30 492
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-19 457	-19 457
31.12.2008	11 035	11 035
Kajastatud õiglases väärtuses	11 035	11 035
Soetamine	541 226	541 226
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-8 740	-8 740
31.12.2009	543 521	543 521
Kajastatud õiglases väärtuses	2 295	2 295
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	541 226	541 226

AS Tallink Grupp aktsiad, kogus 386.

AS Tallink Grupp lihtaktsiad on kajastatud õiglases väärtuses.

Aktsiate õiglaseks väärtuseks on võetud nende sulgemishinnad OMX Tallinna Börsil 31.12.2008 ja 31.12.2009 seisuga.

2009. aastal soetatud tütarettevõtja Northon OÜ osad on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 500	25 000	5
Muud nõuded	416 068	401 885	
Ettemaksed	0	122 115	
Väljastatud laenud	1 073 772	2 133 560	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 494 340	2 682 560	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kokku nõuded ostjate vastu	4 500	25 000

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			55 487
Käibemaks	209 204	6 465	
Üksikisiku tulumaks	1 647		
Sotsiaalmaks	2 640		1 671
Töötuskindlustusmaksed	240		0
Maamaks	9 233		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	222 964	6 465	57 158

Maksuvõlgadelt arvestatud viivised summas 29911 krooni on kajastatud muudes viitvõlgades.

Lisa 7 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	1 569 000	5 580 000
Kokku varud	1 569 000	5 580 000

Varudena kajastatakse edasimüügi eesmärgi soetatud kinnisvara.

Lisa 8 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	63 864	136 026
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	0	136 026
1-5 aasta jooksul	0	326 462
Üle 5 aasta	0	81 616

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 63 864 krooni. 2009. aastal renditud transpordivahendid tagastati rendileandjale ja lepingud lõpetati.

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud krediitiasutustelt	1 482 208	1 482 208		
Laenud osanikelt	16 717	16 717		
Muud laenud	924 485	924 485		
Lühiajalised laenud kokku	2 423 410	2 423 410		
Laenukohustused kokku	2 423 410	2 423 410		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud krediitiasutustelt	2 512 003	2 512 003		
Laenud osanikelt	51 189	51 189		
Muud laenud	843 250	843 250		
Lühiajalised laenud kokku	3 406 442	3 406 442		
Laenukohustused kokku	3 406 442	3 406 442		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	1 500 000		1 500 000
31.12.2008	1 790 000	1 000 000	2 790 000

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	68 167	1 384	
Maksuvõlad	222 964	57 158	6
Muud võlad	29 911	0	
Saadud ettemaksed	0	53 000	
Dividendivõlad	130 000	130 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	451 042	241 542	

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	100	100
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Seisuga 31.12.2009 oli osakapital 40 000 krooni, mis koosnes 400 osast nimiväärtusega 100 krooni. Vastavalt põhikirjale on osakapitali maksimumsuuruseks 160 000 krooni.		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 008 349	50 800
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 008 349	50 800
Kokku müügitulu	3 008 349	50 800
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara müük	2 931 271	40 000
Teenused	0	10 800
Kinnisvara üürimine	46 164	0
Õiguslane nõustamine	30 914	0
Kokku müügitulu	3 008 349	50 800

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	8 000	16 250
Sotsiaalmaksud	2 720	5 405
Kokku tööjõukulud	10 720	21 655

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tütarettevõtjad	924 485	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	14 817	0

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 344	0

Sander Malm - osanik.

Lauri Malm - juhatuse liige.

Aruandeaastal juhatuse liikmele mingeid tasusid ei makstud ja soodustusi ei antud.

Lauri Malm on andnud ettevõttele intressita laenu jooksvateks kulutusteks. Laenu jääk majandusaasta lõpu seisuga oli 14817 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

Osühing Tseptrum (registrikood: 10837396) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI MALM	Juhatuse liige	30.01.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 494 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 173 582
Kokku	1 320 929
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 320 929
Kokku	1 320 929

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2931271	97.44%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46164	1.53%	Ei
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus	69102	30914	1.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sander Malm	38705104222	Reiu küla, Tahkuranna vald, Pärnu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087671
E-posti aadress	info@tseptrum.ee