

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Dorfbau

registrikood: 11186605

tänavanimi, Kungla 33-17

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10411

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5047695

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Kapitalirent	12
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhilised arvnäitajad:

	31.12.2009	31.12.2008	+/-
Müügitulu (tuh kr)	356	799	
Puhaskasum (-kahjum)	-85	359	
Omakapital	2 421	2 506	97%
Omakapitali tootlus	4%	14%	

2009. a. töölepinguid ei sõlmitud. Töötajate arv koos juhatuse liikmetega oli 1. Juhatuse liikme tasu moodustas kokku 11 968.00 krooni. OÜ Dorfbau on tegutsev firma, mis tegeleb kinnisvara ostu-müügiga, finantsinvesteeringute ja kinnisvarainvesteeringutega ja nende nõustamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	152 189	1 442 134
Finantsinvesteeringud	150 193	136 276
Nõuded ja ettemaksud	54 212	35 551
Kokku käibevara	356 594	1 613 961
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 680 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	660 518	895 490
Materiaalne põhivara	40 132	0
Kokku põhivara	2 380 650	895 490
Kokku varad	2 737 244	2 509 451
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	13 609	0
Võlad ja ettemaksud	159 792	3 374
Kokku lühiajalised kohustused	173 401	3 374
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	142 720	0
Kokku pikaajalised kohustused	142 720	0
Kokku kohustused	316 121	3 374
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Ülekurs	1 326 010	1 326 010
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 136 067	777 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-84 954	358 668
Kokku omakapital	2 421 123	2 506 077
Kokku kohustused ja omakapital	2 737 244	2 509 451

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	356 499	798 990
Muud äritulud	26 913	0
Mitmesugused tegevuskulud	-318 321	-250 975
Tööjõukulud	-15 917	-175 226
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 868	0
Muud ärikulud	-121 372	-10 793
Ärikasum (-kahjum)	-75 066	361 996
Finantstulud ja -kulud	-9 888	-3 328
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-84 954	358 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-84 954	358 668

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-75 066	361 996
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 868	0
Kokku korrigeerimised	2 868	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 661	-34 136
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	312 747	-66 315
Makstud intressid	-9 888	-3 328
Muud rahavood äritegevusest	-1 680 000	0
Kokku rahavood äritegevusest	-1 468 000	258 217
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-43 000	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	234 972	308 170
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-13 917	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	178 055	308 170
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	-99 356
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-99 356
Kokku rahavood	-1 289 945	467 031
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 442 134	975 103
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 289 945	467 031
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	152 189	1 442 134

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	1 326 010	0	781 399	2 147 409
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	358 668	358 668
Muutused reservides	0	0	4 000	-4 000	0
31.12.2008	40 000	1 326 010	4 000	1 136 067	2 506 077
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-84 954	-84 954
31.12.2009	40 000	1 326 010	4 000	1 051 113	2 421 123

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Dorfbau 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 kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsinvesteeringud

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 õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20 %

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtetele ekspertide abi. Allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglases väärtuses ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. 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.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 6.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav. Juhul, kui kontsernil on kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	31 185	0	28 134	0
Sotsiaalmaks		718		0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28	0	457	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 213	718	28 591	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	1 203 660	1 203 660
Jääkmaksumus	1 203 660	1 203 660
Muud muutused	-308 170	-308 170
31.12.2008		
Soetusmaksumus	895 490	895 490
Jääkmaksumus	895 490	895 490
Muud muutused	-234 972	-234 972
31.12.2009		
Soetusmaksumus	660 518	660 518
Jääkmaksumus	660 518	660 518

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	0	0
Ostud ja parandused	42 300	42 300
Amortisatsioonikulu	-2 868	-2 868
31.12.2009		
Soetusmaksumus	42 300	42 300
Akumuleeritud kulum	-2 868	-2 868
Jääkmaksumus	39 432	39 432

Lisa 5 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirent	39 738	13 609	26 129	
Kapitalirendikohustused kokku	39 738	13 609	26 129	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	40 132	40 132

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)		
<p>Seisuga 31.12.2009.a on ettevõtte osakapital 40 000 krooni. Põhikirjajärgseks minimaalseks osakapitali suuruseks on 40 000 krooni ning maksimaalseks osakapitali suuruseks 160 000 krooni. Osaühingul on 2 osanikku.</p> <p>Ettevõtte tulumaks</p> <p>Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009. a moodustab 1 051 113 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksudkohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 220 734 krooni.</p>		

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	356 499	798 990
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	356 499	798 990
Kokku müügitulu	356 499	798 990
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara ost ja müük	356 499	798 990
Kokku müügitulu	356 499	798 990

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	11 968	131 749
Sotsiaalmaksud	3 949	43 477
Kokku tööjõukulud	15 917	175 226
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	23 000	0
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	11 968	131 749

Aruande digitaalallkirjad

Osühing Dorfbau (registrikood: 11186605) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIDO GROSSFELDT	Juhatuse liige	05.08.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 136 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-84 954
Kokku	1 051 113
Juhatus teeb OÜ Dorfbau osanikele ettepaneku kahjum seisuga 31.12.2009.a summas -84954.- krooni katta eelnevate perjoodide kasumi arvelt.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 136 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-84 954
Kokku	1 051 113
OÜ Dorfbau osanikud otsustasid kahjum seisuga 31.12.2009.a. 84954.- krooni katta eelnevate perjoodide kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	356499	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raido Grossfeldt	36907104713	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	24800 EEK
Urmala Grossfeldt	48709054718	Tallinn, Harju maakond, Eesti	15200 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	dorfbau@hot.ee