

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: SP IX KINNISVARA OÜ

registrikood: 10991247

tänavatalu nimi, Suur-Patarei 9-13
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10415

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Müügioteel põhivara	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

SP IX Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on omandireformi käigus tagastatud kinnistu haldamine. 2009.aastal viidi põhiosas lõpule halduses oleva hoone renoveerimine ning jätkati müügiootel põhivara (korterite) müüki, et tagastada renoveerimiseks võetud laen. 2009.aasta majandusaasta tulemuseks on puhaskasum 5494 krooni ning bilansimaht 16360569 krooni. Pangale tagastamata laenukohustus on seisuga 31.12.2009 13632118 krooni. 2010.aasta majandusaastal jätkub korterite müük ning pangalaenu tagasimaksmine. Osaühingus ei ole töötajaid. Osaühingu juhatuse liikmetele ei maksta töötasu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

SP IX Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab majandusüksuse finantsseisundit, rahavoogusid ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
- 3) kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- 4) äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	52 063	24 117	
Nõuded ja ettemaksed	413 167	1 550 288	2,3
Müügiotel põhivara	15 895 339	16 693 959	4
Kokku käibevara	16 360 569	18 268 364	
Kokku varad	16 360 569	18 268 364	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 632 118	16 458 765	6
Võlad ja ettemaksed	53 934	88 633	7
Kokku lühiajalised kohustused	13 686 052	16 547 398	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 535 217	1 587 160	6
Kokku pikaajalised kohustused	2 535 217	1 587 160	6
Kokku kohustused	16 221 269	18 134 558	6
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 806	-23 759	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 494	113 565	
Kokku omakapital	139 300	133 806	
Kokku kohustused ja omakapital	16 360 569	18 268 364	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 411 516	1 459 427	8
Muud äritulud	1 353	19 440	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 893	-104 035	
Mitmesugused tegevuskulud	-102 172	-150 145	
Muud ärikulud	-1 147 773	-55 222	
Ärikasum (-kahjum)	1 064 031	1 169 465	
Finantstulud ja -kulud	-1 058 537	-1 055 900	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 494	113 565	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 494	113 565	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 064 031	1 169 465	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 098 100	-1 347 535	
Kokku korrigeerimised	-1 098 100	-1 347 535	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 137 121	-309 277	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-34 701	48 803	
Laekunud intressid	49	520	
Makstud intressid	-1 058 586	-1 056 420	
Kokku rahavood äritegevusest	9 814	-1 494 444	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-338 280	-6 194 612	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 235 000	7 845 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 896 720	1 650 388	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 028 183	6 201 588	6
Saadud laenude tagasimaksed	-3 906 771	-6 384 867	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 878 588	-183 279	
Kokku rahavood	27 946	-27 335	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 117	51 452	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 946	-27 335	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 063	24 117	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	-23 759	20 241
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			113 565	113 565
31.12.2008	40 000	4 000	89 806	133 806
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			5 494	5 494
31.12.2009	40 000	4 000	95 300	139 300

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

SP IX Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2009.a.majandusaasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluspõhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Käesoleva aastaaruande põhiaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud Eesti kroonides kroonise täpsusastmega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena käsitletakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Äriühingul on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval õiglasel väärtusel. Finantsinvesteeringuid kajastatakse rahavoogude aruandes otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse äritegevuse käigus tekkinud rahalisi nõudeid. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning tekkinud kahjum kantakse kasumiaruande reale muud ärikulud. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel (nõuded ja ettemaksed ning kohustused ja ettemaksed) kasutatakse kaudset meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

SP IX Kinnisvara OÜ hallatavas omandireformi käigus tagastatud ja nüüdseks renoveeritud hoones müüki ootavad korterid on klassifitseeritud müügiotel põhivaraks. 2009.aastal müüdi nimetatud müügiotel põhivarast 180 m² soetusmaksumusega 1136900 krooni.

Rendid

SP IX Kinnisvara OÜ halduses olevast hoonest oli 2009.aasta lõpu seisuga rendile antud 185 m². Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustused on tõenäolised kohustused, mille realiseerumine ei ole kindel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse kaht osanikku, kes on ühtlasi ka OÜ juhatuse liikmed.

Tulud

Tulu teenuste ja vara müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses kohe tehingu toimumise järel.

Kulud

Teenuste osutamisega kaasnevaid kulusid kajastatakse õiglasel väärtuses nende tekkimisel.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	94 923	1 549 988
Kokku nõuded ostjate vastu	94 923	1 549 988

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	94 923	1 549 988
Ettemaksed		300
Ettemaksed teenuste eest	318 244	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	413 167	1 550 288

Lisa 4 Müügioteel põhivara

(kroonides)

31.12.2007	16 996 811
Müügid	-6 497 465
Muud muutused	6 194 613
31.12.2008	16 693 959
Müügid	-1 136 900
Muud muutused	338 280
31.12.2009	15 895 339

Lisa 5 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	163 500	97 750

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Võlad tarnijatele	51 289	51 289		
Muud viitvõlad	2 645	2 645		
Lühiajalised laenud kokku	53 934	53 934		
Lühiajalised võlakirjad				
Lühiajaline pangalaen	13 632 118	13 632 118		
Lühiajalised võlakirjad kokku	13 632 118	13 632 118		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	2 535 217			2 535 217
Pikaajalised laenud kokku	2 535 217			2 535 217
Laenukohustused kokku	16 221 269	13 686 052		2 535 217

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Võlad tarnijatele	58 115	58 115		
Muud viitvõlad	30 517	30 517		
Lühiajalised laenud kokku	88 632	88 632		
Lühiajalised võlakirjad				
Lühiajaline pangalaen	16 458 765	16 458 765		
Lühiajalised võlakirjad kokku	16 458 765	16 458 765		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	1 587 160			1 587 160
Pikaajalised laenud kokku	1 587 160			1 587 160
Laenukohustused kokku	18 134 557	16 547 397		1 587 160

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009	15 895 339	15 895 339
31.12.2008	16 693 959	16 693 959

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	51 289	58 115
Maksuvõlad		30 469
Muud võlad	2 645	49
Kokku võlad ja ettemaksed	53 934	88 633

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 411 516	1 459 427
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 411 516	1 459 427
Kokku müügitulu	2 411 516	1 459 427
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine	163 500	97 750
Hoonete ja üürimajade haldus	13 016	14 142
Enda kinnisvara ost ja müük	2 235 000	1 347 535
Kokku müügitulu	2 411 516	1 459 427

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Osaühingul ei ole töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Seotud osapoolteks loetakse OÜ osanikke ja nendega seotud ettevõtteid. Osanikele ei maksta tasu. Osanikel on nõuded osaühingu vastu summas 2535217 krooni OÜ-le antud pikaajaliste laenude näol.

Aruande digitaalallkirjad

SP IX KINNISVARA OÜ (registrikood: 10991247) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS RAMMO	Juhatuse liige	28.06.2010
TARMO RAMMO	Juhatuse liige	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 494
Kokku	95 300
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	95 300
Kokku	95 300

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2235000	92.68%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	163500	6.78%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	13016	0.54%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Rammo	35612100280	Eesti	20000 EEK
Tarmo Rammo	36904090255	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011290
E-posti aadress	tarmor1@hotmail.com