

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kadakas Kinnisvara OÜ

registrikood: 11461543

tänavatalu nimi, Tartu mnt 16b-25
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10117

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5373250

faks:

e-posti aadress: kuuskaru@gmail.com

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Ettemaksed	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	12
Lisa 11 Muud võlad	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Kadakas Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja müük. 2009. aastal jätkati 8 korteri rendileandmisega korterelamus Jüris. Antud kinnisvara turuolukorras on korterite soetusmaksumus jätkuvalt turuhinnast suurem ja seega otsustas juhatus osanike nõusolekul algselt ette 2009 a. ette nähtud müügiprotsessi algatamise viivitamisega kuni kinnisvarahindade võimalikele tõusule aastal 2011, mil Euroopa ühisraha Eestis käibeale tuleb. Katmaks jooksvaid haldus- ja kommunaalkulusid on ka 2010 aastaks planeeritud korterite rentimine tähtajaliseks, kuni 1- aastaseks perioodiks.

Soetumismaksumusest väikesema turuhinna tõttu on omakapital jätkuvalt miinuses. Kuna võõrkapital pärineb 100% osanikelt ja järgmistel aastatel oodatakse investeeringu turuväärtuse tõusmist, mis ühtlasi teeb omakapitali positiivseks, siis ei kasutata hetkel osakapitali suurendamise võimalust omakapitali balansseerimiseks.

Kadakas Kinnisvara OÜ juhatus on 2-liikmeline. 2009.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2009. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2010. aastal kavatakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara müügiga, haldamisega ja rendileandmisega. Soodsat turusituatsiooni ära kasutades võib ettevõtte teha täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse soetades uusti kortereid.

Osanikele dividende 2010 a. välja ei maksta.

Karli Kuuskaru

juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust Kadakas Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2009 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Kadakas Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad Kadakas Kinnisvara OÜ varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Kadakas Kinnisvara OÜ 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 21. juuni 2009.

Juhatuse hinnangul on Kadakas Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Karli Kuuskaru

juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	299 914	3 658	2
Nõuded ja ettemaksed	79 981	2 239 622	3,4,5,6
Kokku käibevara	379 895	2 243 280	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8 005 777	7 721 455	7
Materiaalne põhivara	515 681	675 728	8
Kokku põhivara	8 521 458	8 397 183	
Kokku varad	8 901 353	10 640 463	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	450 207	760 617	10,11
Kokku lühiajalised kohustused	450 207	760 617	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 725 000	14 425 000	9
Kokku pikaajalised kohustused	14 725 000	14 425 000	
Kokku kohustused	15 175 207	15 185 617	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 585 154		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 728 700	-4 585 154	
Kokku omakapital	-6 273 854	-4 545 154	
Kokku kohustused ja omakapital	8 901 353	10 640 463	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	23.01.2008 - 31.12.2008	Lisa nr
Müügitulu	50 505	122 070	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 007	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-147 762	-25 863	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-160 047	-124 506	8
Muud ärikulud	0	-3 920 518	7
Ärikasum (-kahjum)	-264 311	-3 948 817	
Finantstulud ja -kulud	-1 464 389	-636 337	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 728 700	-4 585 154	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 728 700	-4 585 154	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	23.01.2008 - 31.12.2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-264 311	-3 948 817	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	160 047	124 506	8
Muud korrigeerimised	0	3 920 518	7
Kokku korrigeerimised	160 047	4 045 024	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 159 641	-2 210 267	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	16 918	-25 808	
Makstud intressid	-1 794 179	-26 503	
Kokku rahavood äritegevusest	278 116	-2 166 371	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-800 234	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-284 322	-11 641 973	7
Antud laenud	-18 000	-82 900	
Antud laenude tagasimaksed	13 000	82 900	
Laekunud intressid	7 462	147 236	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-281 860	-12 294 971	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	350 000	14 425 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-50 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	300 000	14 425 000	
Kokku rahavood	296 256	-36 342	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 658	40 000	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	296 256	-36 342	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	299 914	3 658	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
23.01.2008	40 000		40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-4 585 154	-4 585 154
31.12.2008	40 000	-4 585 154	-4 545 154
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-1 728 700	-1 728 700
31.12.2009	40 000	-6 313 854	-6 273 854

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kadakas Kinnisvara OÜ 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Arvestuspõhimõtete muudatusi 2009 majandusaasta aruande koostamisel ei rakendatud. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pangas, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed, antud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoones), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge ning nendest parendustest tulenevatest lississetulekutega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kinnisvaraobjekti remondi ja hooldusega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis selleks ettenähtud eraldi kirjel. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud ärikulud/Muud äritulud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 5000 krooni. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse. Kasutusele võtmisel ja kulusse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotus kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimaliku väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada põhivara objektiit tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse. Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	100
Masinad ja seadmed	5
Muu inventar ja IT seadmed	3

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu toodete ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividendid kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	17 226	0
Arvelduskontod	282 688	3 658
Kokku raha	299 914	3 658

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	22 200
Kokku nõuded ostjate vastu	22 200

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	22 604	2 210 267
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 604	2 210 267

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	34 355	34 355		
Intressinõuded	388	388		
Kokku muud nõuded	34 743	34 743		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	29 355	29 355		
Kokku muud nõuded	29 355	29 355		

Lisa 6 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	433	433		
Kokku ettemaksed	433	433		

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
Ostud ja parendused		11 641 973
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-3 920 518
31.12.2008		7 721 455
Ostud ja parendused		284 322
31.12.2009		8 005 777
	2009	23.01.2008 - 31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 497	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	142 279	15 197

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	800 234	800 234
Akumuleeritud kulum	-124 506	-124 506
Jääkmaksumus	675 728	675 728
Amortisatsioonikulu	-160 047	-160 047
31.12.2009		
Jääkmaksumus	515 681	515 681

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	14 725 000		14 725 000	
Laenukohustused kokku	14 725 000		14 725 000	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	14 425 000		14 425 000	
Laenukohustused kokku	14 425 000		14 425 000	

Pikaajalised laenud omanikelt, intress 10% aastas.

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	15 077	3 547
Kokku võlad tarnijatele	15 077	3 547

Lisa 11 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	435 130	435 130		
Kokku muud võlad	435 130	435 130		

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	757 070	757 070		
Kokku muud võlad	757 070	757 070		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	23.01.2008 - 31.12.2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	50 505	122 070
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	50 505	122 070
Kokku müügitulu	50 505	122 070
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	23.01.2008 - 31.12.2008
Enda kinnisvara rentimine	50 505	122 070
Kokku müügitulu	50 505	122 070

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

Kadakas Kinnisvara OÜ-l ei olnud 2009 aastal töötajaid.

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Puuduvad tehingud seotud osapooltega.

Aruande digitaalallkirjad

Kadakas Kinnisvara OÜ (registrikood: 11461543) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	17.06.2010
HEIKKI ARTTURI KOIVUNEN	Juhatuse liige	28.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 585 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 728 700
Kokku	-6 313 854
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-6 313 854
Kokku	-6 313 854

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	50505	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ilmi Kuuskaru	45706160319		20000 EEK
Heikki Artturi Koivunen	34101100385	Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5273250
E-posti aadress	kuuskaru@gmail.com