

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Crastini Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11130941

tänavatalu nimi, Metsa 6-1
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Voka alevik

vald: Toila vald

postisihtnumber: 41701

maakond: Ida-Viru maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Muud võlad	10
Lisa 4 Müügitulu	11
Lisa 5 Tööjõukulud	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva	11

Tegevusaruanne

Crastini Kinnisvara OÜ-l on 2 korterit, mida pärast kinnisvarabuumi kokkulangemist ei ole õnnestunud välja üürida. Seetõttu ettevõtte aktiivne majandustegevus on peatunud. Mõlemis korteris on teostatud remont ning 2011 aastal üritatakse leida pindadele rentnikud. Korterite sisustusse planeerib firma investeerida ca 200 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23	23	
Kokku käibevara	23	23	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	169 234	172 578	2
Kokku põhivara	169 234	172 578	
Kokku varad	169 257	172 601	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	129 118	132 462	3
Kokku lühiajalised kohustused	129 118	132 462	
Kokku kohustused	129 118	132 462	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	236	236	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-97	-67	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-30	
Kokku omakapital	40 139	40 139	
Kokku kohustused ja omakapital	169 257	172 601	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	0	6 223	4
Muud äritulud	17 736	9 950	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 392	-12 555	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 344	-3 648	2
Ärikasum (-kahjum)	0	-30	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	-30	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-30	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	0	-30	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 344	3 648	2
Kokku korrigeerimised	3 344	3 648	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		478	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 344	-4 146	
Kokku rahavood äritegevusest	0	-50	
Kokku rahavood	0	-50	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23	73	
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-50	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23	23	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	236	-67	40 169
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-30	-30
31.12.2009	40 000	236	-97	40 139
31.12.2010	40 000	236	-97	40 139

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Crastini Kinnisvara OÜ on Eesti Vabariigis 30.08.2005 registreeritud osaühing. Crastini Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja ümardatud täiskroonideni.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite tekstides, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast. 2005.a. jooksul on lisaks jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse see nõuete bilansilise väärtuse vähenemisena ja kantakse ärikuludesse. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana käsitletakse materiaalsel vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalsel põhivara esitatakse bilansis jääkväärtuses, mis on saadud vara soetusmaksumuse vähendamisel arvestatud kulumisest ja väärtuse languse võrra.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Põhivara kulumist arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kui vara hinnanguline kasulik eluiga erineb oluliselt eelnevalt kehtestatud, siis muudetakse vara järelejäädud kasulikkude eluiga, millest tulenevalt muutub järgmistel perioodidel varale

arvestatav kulum.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Tulud

Tulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kulud

Kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnevad bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis oleks varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt võiks mõjutada järgmise majandusaasta tulemusi ei ole toimunud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum	-6 320	-6 320
Jääkmaksumus	176 226	176 226
Amortisatsioonikulu	-3 648	-3 648
31.12.2009		
Soetusmaksumus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum	-9 968	-9 968
Jääkmaksumus	172 578	172 578
Amortisatsioonikulu	-3 344	-3 344
31.12.2010		
Soetusmaksumus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum	-13 312	-13 312
Jääkmaksumus	169 234	169 234

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	6 223
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 392	10 727

Lisa 3 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	125 979			125 979
Kokku muud võlad	125 979			125 979
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	130 661			130 661
Kokku muud võlad	130 661			130 661

Muude viitvõlgade all on kajastatud võlad aruandvale isikule.

Lisa 4 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	6 223
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	0	6 223
Kokku müügitulu		6 223
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
68201	0	6 223
Kokku müügitulu	0	6 223

Lisa 5 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttes 2010 aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(kroonides)

Tehinguid seotud osapooltega 2010 aastal ei olnud.

Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeis hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmeid konverteeritakse Euroopa Liidu Nõukogu määrmuses kinnitatud valuutakursisiga 15,6466 EEK/EUR

Aruande digitaalallkirjad

Crastini Kinnisvara Osühing (registrikood: 11130941) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALMER MARKOV	Juhatuse liige	10.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-97
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0
Kokku	-97
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-97
Kokku	-97

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-97
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0
Kokku	-97
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-97
Kokku	-97

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalmer Markov	37305052210	Voka alevik, Toila vald, Ida-Viru maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5031243
E-posti aadress	37305052210@eesti.ee