

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: AT Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10901276

tänava/talu nimi, Kentmanni 7-55

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 53735057, +372 6449030

faks: +372 6466271

e-posti aadress: aarne@at.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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

AT Kinnisvarahalduse Osäühingu põhitegevusalaks on kinnisvara korrashoiu- ja hooldusteenuste osutamine. Samuti osaleb osäühing arendusprojektide elluviimises.

2010 aastal haldas osäühing seitset (7) korterelamut (Kentmanni 7, Kaupmehe 2, Villardi 32, Gonsiori 30, Toomkooli 15, Pardi 4, Wiedemanni 13) ja ühte (1) garaažikompleksi.

2010 aasta realiseerimise netokäive oli kaheksasada kuus tuhat kolmsada kaheksakümmend kaks krooni (806 382).

2011 aastal planeeritakse käivet suurendada viiekümne seitsme tuhande viiesaja euron (57 500) ja korraldada hallatavate ja muude objektide ehitus-remonti mahus ca kolmkümmend kaks tuhat eurot (32 000) ning suurendada hallatavate kinnistute arvu kahe (2) võrra.

2010 aastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka 2011 aastal.

Osäühingu juhatusse kuulub üks inimene (juhataja), sealjuures tegutseb ta ka osäühingu tegevjuhina. 2010 aastal juhatajale juhatuse liikme töötasu ei makstud. Osäühingu aasta keskmine põhikohaga töötajate arv oli kuus (6) ja üks (1) käsunduslepingu alusel töötaja. Osäühingu palgakulu 2010 aastal oli nelisada viiskümmend tuhat nelisada üks krooni (450 401) ning sellest sotsiaalmaksuna tasuti ükssada kakskümmend tuhat üheksasada krooni (120 900), sellest tegevjuhi töötasu koos maksudega kuuskümmend üheksa tuhat seitsesada nelikümmend kaks krooni (69 742). 2011 aastal on planeeritud suurendada töötajate arvu ühe (1) töötaja võrra.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AT Kinnisvarahalduse Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on AT Kinnisvarahalduse Osaühing jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	81 370	26 238	2
Finantsinvesteeringud	95 862	88 771	3
Nõuded ja ettemaksed	115 665	108 317	4
Kokku käibevara	292 897	223 326	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	219 322	40 000	
Kokku põhivara	219 322	40 000	
Kokku varad	512 219	263 326	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	63 200	40 000	7
Võlad ja ettemaksed	111 133	146 743	
Kokku lühiajalised kohustused	174 333	186 743	
Kokku kohustused	174 333	186 743	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 583	4 888	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 303	27 695	
Kokku omakapital	337 886	76 583	
Kokku kohustused ja omakapital	512 219	263 326	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	805 144	894 322
Muud äritulud	1 238	3 120
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-183 658	-214 327
Mitmesugused tegevuskulud	-130 919	-79 253
Tööjõukulud	-450 401	-610 140
Muud ärikulud	-3 696	-2 497
Ärikasum (-kahjum)	37 708	-8 775
Finantstulud ja -kulud	223 595	36 470
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	261 303	27 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 303	27 695

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	37 708	-8 775
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 347	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-35 611	13 777
Laekunud intressid	0	28
Kokku rahavood äritegevusest	-5 250	5 030
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-40 000
Laekunud dividendid	2 040	1 965
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 040	-38 035
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	50 000	40 000
Saadud laenude tagasimaksed	-26 800	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	35 142	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	58 342	40 000
Kokku rahavood	55 132	6 995
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 238	19 243
Raha ja raha ekvivalentide muutus	55 132	6 995
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81 370	26 238

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	4 888	48 888
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			27 695	27 695
31.12.2009	40 000	4 000	32 583	76 583
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			261 303	261 303
31.12.2010	40 000	4 000	293 886	337 886

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse aasta lõpus.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on AT Kinnisvarahalduse OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	81 370	26 238
Kokku raha	81 370	26 238

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2008	54 294	54 294
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	34 477	34 477
31.12.2009	88 771	88 771
Müük müügihinnas või lunastamine	-35 142	-35 142
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	42 233	42 233
31.12.2010	95 862	95 862

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	0	108 313
Kokku nõuded ostjate vastu	115 665	108 313

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 325	15 049
Üksikisiku tulumaks	5 168	10 298
Sotsiaalmaks	14 441	23 516
Kohustuslik kogumispension	221	0
Töötuskindlustusmaksed	1 522	2 990
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 677	51 853

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
AT Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	Kinnisvara hooldus	100	100

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
	0		0

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisikult	13 200	13 200		
Lühiajalised laenud kokku	13 200	13 200		
Lühiajalised võlakirjad				
AT Kinnisvarateenuste OÜ	50 000	50 000		
Lühiajalised võlakirjad kokku	50 000	50 000		
Laenukohustused kokku	63 200	63 200		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisikud	40 000	40 000		
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000		
Laenukohustused kokku	40 000	40 000		

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	9 003	14 390
Kokku võlad tarnijatele	9 003	14 390

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Detsembrikuu palgad	17 146	21 210
Kasutamata puhkuse reserv	46 226	54 126
Kokku võlad töövõtjatele	63 372	75 336

Lisa 10 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	7 081			
Kokku muud võlad	7 081			

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	5 164	5 164		
Kokku muud võlad	5 164	5 164		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	805 144	894 322
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	805 144	894 322
Kokku müügitulu	805 144	894 322
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara haldusteenus	358 872	442 025
Kinnisvara hooldusteenus	362 272	388 210
Üüritulu	84 000	64 087
Kokku müügitulu	805 144	894 322

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	39 570	62 364
Alltöövõtutööd	144 088	151 963
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	183 658	214 327

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	26 170	7 228
Koolituskulud	4 600	1 617
Autokompensatsioon	54 125	60 000
Sisseostetud teenused	25 800	0
Kindlustused	2 318	2 507
Muud	17 906	7 901
Kokku mitmesugused tegevuskulud	130 919	79 253

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	329 501	449 402
Sotsiaalmaksud	120 900	160 738
Kokku tööjõukulud	450 401	610 140
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AT Kinnisvara Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	179 322	50 000

Aruande digitaalallkirjad

AT Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10901276) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE KANNA	Juhatuse liige	29.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 583
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 303
Kokku	293 886

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	358872	44.57%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	362272	44.99%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84000	10.43%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	10064343	Kentmanni 7-56	26800 EEK
Aarne Kanna	35904160347	Tallinn, Harju maakond, Eesti	13200 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Faks	+372 6466271
Mobiiltelefon	+372 53735057
E-posti aadress	aarne@at.ee