

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Kadakas Kinnisvara OÜ

registrikood: 11461543

tänavatalu nimi, Tartu mnt 16b-25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 5273250

e-posti aadress: kuuskaru@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kadakas Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja müük. 2010. aastal jätkati 8 korteri rendileandmisega korterelamus Jüris. Antud kinnisvara turuolukorras on korterite soetusmaksumus jätkuvalt turuhinnast suurem ja seega otsustas juhatus osanike nõusolekul algselt 2009 a. ette nähtud müügiprotsessi algatamise viivitamisega kuni kinnisvarahindade võimalikele tõusule. Aastal 2011 alguses, mil Euroopa ühisraha Eestis käibele tuli, loodetud tõusu siiski ei toimunud ja realisatsioon võib sellest lähtuvalt lükkuda aastasse 2012. Katmaks jooksvaid haldus- ja kommunaalkulusid on ka 2011 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 investeringu turuväärtuse tõusmist, mis ühtlasi teeb omakapitali positiivseks, siis ei kasutata hetkel osakapitali suurendamise võimalust omakapitali balansseerimiseks. Kinnisvaraturu jätkuva madala hinnataseme juures vähendavad omanikud ettevõtte laenukohustusi väljastatud isiklike laenude osalise mahakandmisega.

Kadakas Kinnisvara OÜ juhatus on 2-liikmeline. 2010.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2010. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2011. aastal kavatsetakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara müügiga, haldamisega ja rendileandmisega.

Osanikele dividende 2011 a. välja ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	247 013	299 914	2
Nõuded ja ettemaksed	86 444	79 981	3,4,5,6
Kokku käibevara	333 457	379 895	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8 086 231	8 005 777	7
Materiaalne põhivara	355 635	515 681	8
Kokku põhivara	8 441 866	8 521 458	
Kokku varad	8 775 323	8 901 353	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 956 354	450 207	10,11
Kokku lühiajalised kohustused	1 956 354	450 207	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 720 000	14 725 000	9
Kokku pikaajalised kohustused	14 720 000	14 725 000	
Kokku kohustused	16 676 354	15 175 207	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 313 854	-4 585 154	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 627 177	-1 728 700	
Kokku omakapital	-7 901 031	-6 273 854	
Kokku kohustused ja omakapital	8 775 323	8 901 353	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	111 953	50 505	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 441	-7 007	
Mitmesugused tegevuskulud	-101 989	-147 762	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-160 047	-160 047	8
Ärikasum (-kahjum)	-155 524	-264 311	
Finantstulud ja -kulud	-1 471 653	-1 464 389	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 627 177	-1 728 700	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 627 177	-1 728 700	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-155 524	-264 311
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	160 047	160 047
Kokku korrigeerimised	160 047	160 047
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 464	2 159 641
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	31 956	16 918
Makstud intressid	0	-1 794 179
Kokku rahavood äritegevusest	30 015	278 116
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-80 454	-284 322
Antud laenud	-50 000	-18 000
Antud laenude tagasimaksed	52 500	13 000
Laekunud intressid	129	7 462
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-77 825	-281 860
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	350 000
Saadud laenude tagasimaksed	-5 000	-50 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 000	300 000
Kokku rahavood	-52 810	296 256
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	299 914	3 658
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-52 810	296 256
Valuutakursside muutuste mõju	-91	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	247 013	299 914

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-1 627 177	-1 627 177
31.12.2010	40 000	-7 941 031	-7 901 031

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kadakas Kinnisvara OÜ 2010 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 2010 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 õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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 lisasissetulekutega 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 seotud 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 objektid 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, määrates 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 rahatised	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)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	9 598	17 226
Arvelduskontod	237 415	282 688
Kokku raha	247 013	299 914

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	15 485	22 200
Kokku nõuded ostjate vastu	15 485	22 200

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	37 816	22 604
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	37 816	22 604

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	31 855	31 855		
Intressinõuded	1 038	1 038		
Kokku muud nõuded	32 893	32 893		
	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		

Lisa 6 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Tulevaste perioodide kulud	250	250		
Kokku ettemaksed	250	250		
	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		
31.12.2008		7 721 455
Ostud ja parendused		284 322
31.12.2009		8 005 777
Ostud ja parendused		80 454
31.12.2010		8 086 231
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	111 953	50 497
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	107 429	142 279

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
Amortisatsioonikulu	-160 046	-160 046
31.12.2010		
Jääkmaksumus	355 635	355 635

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	14 720 000		14 720 000	
Laenukohustused kokku	14 720 000		14 720 000	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	14 725 000		14 725 000	
Laenukohustused kokku	14 725 000		14 725 000	

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	48 883	15 077
Kokku võlad tarnijatele	48 883	15 077

Lisa 11 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 907 471		1 907 471	
Kokku muud võlad	1 907 471		1 907 471	

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

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	111 953	50 505
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	111 953	50 505
Kokku müügitulu	111 953	50 505
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda kinnisvara rentimine	111 953	50 505
Kokku müügitulu	111 953	50 505

Aruande digitaalallkirjad

Kadakas Kinnisvara OÜ (registrikood: 11461543) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	29.06.2011
HEIKKI ARTTURI KOIVUNEN	Juhatuse liige	09.09.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6 313 854
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 627 177
Kokku	-7 941 031
Kuna ettevõtte ainukesteks võlausaldajateks on jätkuvalt ainuosanikud otsustatakse osanike otsusega oodata kahjumi katmist loodetavalt tõusvate kinnisvarahindade arvelt aastal 2011.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111953	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