

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ KINNISASI

registrikood: 11051744

tänav a nimi, maja number: Vanemuise 21A

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon: +372 7341505

faks: +372 7341505

e-posti aadress: makkle@makkle.ee

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 ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Kinnisasi kanti Äriregistrisse 18.06.2004.a.. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine.

Alates 2006.a. annab ettevõtte üürile äripindasid asukohaga Ülikooli 6a, Tartu.

2011.a. kinnisvara müüdi.

2012.a. on OÜ Kinnisasi põhitegevuseks vabade vahendiste laenamine äriühingutele ja uute investeerimisvõimaluste otsimine.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2011	2010
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	483,44	0,10
Varade tootlus (%)	Müügitulu / varad kokku	11,37	12,87
Tegevutulukus (%)	Puhaskasum / müügitulu	543,34	16,16

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	509 476	75 919	2
Nõuded ja ettemaksed	195 864	36 005	3
Kokku käibevara	705 340	111 924	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	215 889	54 261	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 658 242	6
Materiaalne põhivara	0	13 704	7
Kokku põhivara	215 889	1 726 207	
Kokku varad	921 229	1 838 131	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 044 265	
Võlad ja ettemaksed	1 459	53 193	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 459	1 097 458	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	390 181	
Kokku pikaajalised kohustused	0	390 181	
Kokku kohustused	1 459	1 487 639	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	347 680	309 449	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 278	38 231	
Kokku omakapital	919 770	350 492	
Kokku kohustused ja omakapital	921 229	1 838 131	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	104 774	236 597	11
Muud äritulud	561 028	636	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 667	-59 208	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 926	-48 082	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-22 521	-54 278	6;7
Muud ärikulud	-2 665	0	
Ärikasum (kahjum)	580 023	75 665	
Finantstulud ja -kulud	-10 745	-37 434	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	569 278	38 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 278	38 231	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	580 023	75 665	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	22 521	54 278	6;7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-600 576	0	6;7
Kokku korrigeerimised	-578 055	54 278	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-27 843	-3 515	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-14 130	4 151	8
Kokku rahavood äritegevusest	-40 005	130 579	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 250 000	0	6
Antud laenud	-466 000	0	3
Antud laenude tagasimaksed	174 112	0	3
Laekunud intressid	5 292	1 909	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 963 404	1 909	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 434 446	-72 390	
Makstud intressid	-55 396	-27 466	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 489 842	-99 856	
Kokku rahavood	433 557	32 632	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 919	43 478	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	433 557	32 632	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-191	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	509 476	75 919	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	309 449	312 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	38 231	38 231
31.12.2010	2 556	256	347 680	350 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	569 278	569 278
31.12.2011	2 556	256	916 958	919 770

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1.jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1.jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum (maad ei amortiseerita).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4-13 aastat
Muu inventar	4 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisasi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	6 391
Arvelduskontod	509 476	69 528
Kokku raha	509 476	75 919

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	31 669	
Ostjatelt laekumata arved	0	41 962	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-10 293	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 034	0	4
Muud nõuded	409 719	56 436	
Laenunõuded	406 046	54 261	5
Intressinõuded	3 673	1 919	5
Viitlaekumised	0	256	
Ettemaksed	0	2 161	
Kokku nõuded ja ettemaksed	411 753	90 266	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	240	3 142
Ettemaksukonto jääk	1 794	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 034	3 142

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	406 046	190 157	215 889	0	13
Intressinõuded	3 673	3 673	0	0	13
Kokku muud nõuded	409 719	193 830	215 889	0	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	54 261	0	54 261	0	13
Intressinõuded	1 919	1 919	0	0	13
Kokku muud nõuded	56 180	1 919	54 261	0	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 913 121	1 913 121
Akumuleeritud kulum	-207 051	-207 051
Jääkmaksumus	1 706 070	1 706 070
Amortisatsioonikulu	-47 828	-47 828
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 913 121	1 913 121
Akumuleeritud kulum	-254 879	-254 879
Jääkmaksumus	1 658 242	1 658 242
Müügid	-1 638 314	-1 638 314
Amortisatsioonikulu	-19 928	-19 928
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	104 774	236 597
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 667	-59 208
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 250 000	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	27 828	27 828	13 242	41 070
Akumuleeritud kulum	-12 964	-12 964	-7 952	-20 916
Jääkmaksumus	14 864	14 864	5 290	20 154
Amortisatsioonikulu	-4 074	-4 074	-2 376	-6 450
31.12.2010				
Soetusmaksumus	27 828	27 828	13 242	41 070
Akumuleeritud kulum	-17 038	-17 038	-10 328	-27 366
Jääkmaksumus	10 790	10 790	2 914	13 704
Amortisatsioonikulu	-1 660	-1 660	-933	-2 593
Müügid	-9 130	-9 130	-1 981	-11 111
31.12.2011				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 459	7 860	
Maksuvõlad	0	3 142	4
Muud võlad	0	37 604	
Intressivõlad	0	37 604	
Saadud ettemaksed	0	4 588	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 459	53 194	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	724 397	274 667
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	192 561	73 013
Kokku tingimuslikud kohustused	916 958	347 680

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2556 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	104 774	236 597
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	104 774	236 597
Kokku müügitulu	104 774	236 597
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	104 774	236 597
Kokku müügitulu	104 774	236 597

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	7 047	1 958
Intressitulu laenudelt	7 047	1 958
Intressikulud	-17 792	-39 201
Intressikulu laenudelt	-17 792	-39 201
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-191
Kokku finantstulud ja -kulud	-10 745	-37 434

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	107 132	0	1 150
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	302 587	56 180	427 784

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	11 651	11 585
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 896	1 406

Aruande digitaalallkirjad

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART AVARMAA	Juhatuse liige	22.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	347 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 278
Kokku	916 958
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	916 958
Kokku	916 958

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104774	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing MAKKLE INVEST	10287907	Vanemuise 21a, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7341505
Faks	+372 7341505
E-posti aadress	makkle@makkle.ee