

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kinnisvaramees OÜ

registrikood: 11275251

tänavatalu nimi, Rotermanni 5-132

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5275989

e-posti aadress: info@kinnisvaramees.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Kinnisvaramees OÜ tegeleb kinnisvara haldamise ja ostu-müügi tehingutega. Ettevõtte soetas 2010.a. kinnistu, millele alustati detailplaneeringu koostamist 2011. aastal. Järgneval majandusaastal on plaanis jätkuvalt arendada soetatud kinnistut, et tulevikus suurema müügitulu eesmärgil maha müüa.

Ettevõtte juhatuse on üheliikmeline ning aruandeaastal juhatusele tasusid ei makstud. Ettevõttel pole töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Kinnisvaremees OÜ juhatus deklareerib oma vastutust Kinnisvaremees OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud äriseadustiku ja raamatupidamise seaduse sätetest ning on järgitud Eest hea raamatupidamistava nõudeid;
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi, omakapitali ja tegevuse tulemusi;
- Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise päeva vahelisel perioodil;
- Kinnisvaremees OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	510	1	
Nõuded ja ettemaksed	0	7 620	2
Kokku käibevara	510	7 621	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	7 396	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	31 956	31 956	3
Kokku põhivara	39 352	31 956	
Kokku varad	39 862	39 577	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 547	4
Võlad ja ettemaksed	314	236	5
Kokku lühiajalised kohustused	314	1 783	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	33 537	31 956	4
Kokku pikaajalised kohustused	33 537	31 956	
Kokku kohustused	33 851	33 739	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 282	-4 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173	7 477	
Kokku omakapital	6 011	5 838	
Kokku kohustused ja omakapital	39 862	39 577	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	0	7 620	
Mitmesugused tegevuskulud	-46	-66	
Ärikasum (kahjum)	-46	7 554	
Finantstulud ja -kulud	219	-77	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173	7 477	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173	7 477	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-46	7 554
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 620	-7 620
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	77	-77
Kokku rahavood äritegevusest	7 651	-143
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-31 956
Antud laenud	-7 100	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 100	-31 956
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	35	32 096
Makstud intressid	-77	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-42	32 096
Kokku rahavood	509	-3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	4
Raha ja raha ekvivalentide muutus	509	-3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	510	1

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	-4 195	-1 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)		7 477	7 477
Muud muutused omakapitalis		0	0
31.12.2010	2 556	3 282	5 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)		173	173
31.12.2011	2 556	3 455	6 011

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnisvaramees OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kinnisvaramees OÜ kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1. Majandusaasta alguseks on 1. jaanuar ja lõpuks 31. detsember. Aastaruanne on koostatud eurodes. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki ja kassas olevat sularaha.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse objekte, mis on soetatud renditulu teenimise, turuväärtuse kasvu või mõlema eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi, milleks võivad olla notaritasud, riigilõivud jms.

Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt 20 aasta jooksul, maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja/või maksumusega alates 639 eurot.

Aruandeaasta seisuga puuduvad ettevõttel põhivarad.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuste eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustusega otseselt seotud kulutusi. Finantskohustus eemaldatakse bilansis siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse sidusettevõtjad, osahõingu juhatuse ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tulud

Tulude ja kulude arvestamisel on rakendatud tekkepõhisuse printsiipi. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja on tekkinud nõudeõigus summale.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	0	7 620
Ostjatelt laekumata arved	0	7 620
Muud nõuded	7 396	0
Laenunõuded	7 100	0
Intressinõuded	296	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 396	7 620

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	31 956	31 956
Jääkmaksumus	31 956	31 956
31.12.2011		
Soetusmaksumus	31 956	31 956
Jääkmaksumus	31 956	31 956

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	33 537		33 537		7
Pikaajalised laenud kokku	33 537		33 537		
Laenukohustused kokku	33 537		33 537		
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Tagatiseta laenud	1 547	1 547			7
Lühiajalised laenud kokku	1 547	1 547			
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	31 956		31 956		
Pikaajalised laenud kokku	31 956		31 956		
Laenukohustused kokku	33 503	1 547	31 956		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Muud võlad	314	236
Intressivõlad	228	151
Väljamaksmata majanduskulud	86	85
Kokku võlad ja ettemaksed	314	236

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	296	0
Intressitulu laenudelt	296	0
Intressikulud	-77	-77
Intressikulu laenudelt	-77	-77
Kokku finantstulud ja -kulud	219	-77

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	31 956	31 956
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	1 582	1 547

Aruande digitaalallkirjad

Kinnisvaremees OÜ (registrikood: 11275251) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM JALAKAS	Juhatuse liige	27.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173
Kokku	3 455
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 455
Kokku	3 455

Kinnisvaramees OÜ aruandeaasta tulemiks kujunes kasum summas 3455 eurot. Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ ROHELINE OAAS	10935499	Rotermanni 5-132, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5275989
E-posti aadress	info@kinnisvamees.ee