

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: IDA-VIRUMAA KINNISVARA Osühing

registrikood: 11003533

tänava/talu nimi, Kuuse tee 9-11,
maja ja korteri number:

küla: Vaela küla

vald: Kiili vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75413

telefon: +372 55686707

e-posti aadress: info@idavirukv.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Ida-Virumaa Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga, amortiseerunud elamufondi renoveerimine ja uue ehitamine. 2010 aastal kinnisvarainvesteeringuid ei renoveeritud ja müüki ei toimunud.

Aastateks 2011 ja 2012 plaanib ettevõtte kinnisvarainvesteeringute müüki.

Juhatus tegutseb üheliikmelisena. Juhatusel töötasid ei makstud. Töötajaid ettevõttel ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara 2010. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	999	
Nõuded ja ettemaksed	3 012	11 192	2
Kokku käibevara	3 012	12 191	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 560 000	4 560 000	
Materiaalne põhivara	0	257	4
Kokku põhivara	4 560 000	4 560 257	
Kokku varad	4 563 012	4 572 448	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	100 723	85 324	5
Võlad ja ettemaksed	2 335 467	2 232 670	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 436 190	2 317 994	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	420 308	521 030	5
Kokku pikaajalised kohustused	420 308	521 030	
Kokku kohustused	2 856 498	2 839 024	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	7
Kohustuslik reservkapital	16 000	16 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 557 424	1 770 394	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 910	-212 970	
Kokku omakapital	1 706 514	1 733 424	
Kokku kohustused ja omakapital	4 563 012	4 572 448	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	25 830	21 617
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 332	-39 734
Mitmesugused tegevuskulud	-48 151	-70 787
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-257	-3 097
Muud ärikulud	0	-54 700
Ärikasum (kahjum)	-26 910	-146 701
Finantstulud ja -kulud	0	-66 269
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 910	-212 970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 910	-212 970

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-26 910	-146 701
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	257	3 096
Kokku korrigeerimised	257	3 096
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 499	-11 192
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17 473	294 984
Kokku rahavood äritegevusest	-1 681	140 187
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	8
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	102 797	0
Saadud laenude tagasimaksed	-85 324	-82 081
Makstud intressid	-16 791	-66 276
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	682	-148 357
Kokku rahavood	-999	-8 162
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	999	9 161
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-999	-8 162
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	999

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	160 000	16 000	1 770 394	1 946 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-212 970	-212 970
31.12.2009	160 000	16 000	1 557 424	1 733 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-26 910	-26 910
31.12.2010	160 000	16 000	1 530 514	1 706 514

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara (edaspidi ka "Ettevõtte") 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. 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 ning Eesti hea tava taksonoomiast. OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha. Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, turuintressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 7 000.- krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse

lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest järgnevalt:

– arvutustehnika 20–35% aastas

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ning muud võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused) ning neid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt nin ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Seotud osapooled

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara seotud osapoolteks on:

1. Omaniku ettevõtte Tiit Trade OÜ
2. Juhatuse liige Tiit Välling

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Tulud ja kulud on kasumiaruandes tasaarvestatud vaid juhul, kui need on tekkinud ühest ja samast või suuremast hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	0	7 499
Ostjatelt laekumata arved	0	7 499
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 012	3 693
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 012	11 192

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		311	0
Sotsiaalmaks			0
Ettemaksukonto jääk	3 012	3 382	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 012	3 693	0

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2008				
Jääkmaksumus	0	3 354	3 354	3 354
Amortisatsioonikulu		-3 097	-3 097	-3 097
31.12.2009				
Jääkmaksumus	0	257	257	257
Amortisatsioonikulu		-257	-257	-257
31.12.2010				
Jääkmaksumus		0	0	0

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	100 723	100 723			8,366	EUR	24.07.2012
Lühiajalised laenud kokku	100 723	100 723					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	420 308				8,366	EUR	24.07.2012
Pikaajalised laenud kokku	420 308						
Laenukohustused kokku	521 031	100 723					

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	85 324	85 324			8,366	EUR	24.07.2012
Lühiajalised laenud kokku	85 324	85 324					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	521 030				8,366	EUR	24.07.2012
Pikaajalised laenud kokku	521 030						
Laenukohustused kokku	606 354	85 324					

Tagatiseks on panditud ostetud kinnisvara.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	655 703	655 703
Muud võlad	1 679 764	1 576 967
Kokku võlad ja ettemaksed	2 335 467	2 232 670

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	160 000	160 000
Osade arv (tk)	1 600	1 600
Osakapital koosneb 1600 osast maksumusega 100 krooni tükk. Põhikirjas lubatud maksimaalne osakapital on 160000 krooni.		

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 830	21 617
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 830	21 617
Kokku müügitulu	25 830	21 617
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara müük	0	0
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	25 830	21 617
Kinnisvarabüroode tegevus	0	0
Kokku müügitulu	25 830	21 617

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 959 388	0	1 856 591

	2009	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0

Seotud osapoolte võlg jaguneb:

1. Juhatusel liikmega seotud ettevõttele tasumata arved summas 505 702 krooni
2. Omanikule maksmata laen summas 1453686 krooni

Aruande digitaalallkirjad

IDA-VIRUMAA KINNISVARA Osühing (registrikood: 11003533) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELSA SAAR	Juhatuse liige	22.06.2012
Resolutsioon:	Kinnitan 2010.a. majandusaasta aruande.	

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 557 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 910
Kokku	1 530 514
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	1 530 514

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25830	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Elsa Saar	45906160238		10226 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55686707
E-posti aadress	info@idavirukv.ee