

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** AT Kinnisvarateenuste OÜ

**registrikood:** 11860935

**tänava/talu nimi,** Kentmanni 7-55

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10116

**telefon:** +372 6449030, +372 53735057

**e-posti aadress:** aarne@at.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 9  |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara               | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                         | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                          | 11 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                        | 11 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                  | 11 |

## Tegevusaruanne

AT Kinnisvarateenuste Osaühing asutati AT Kinnisvarahalduse OÜ poolt 18.12.2009.a.

AT Kinnisvarateenuste Osaühingu põhitegevusalaks on hoonete ja üürimajade haldamine (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms). Samuti osaleb osaühing väikeste arendusprojektide elluviimises.

2011. aastal haldas osaühing lepingu alusel kahte (2) korterelamut ning osutas haldus- ning remonditeenuseid üürimajas Pardi 4.

Aruandeperioodi müügitulu oli neliteist tuhat kakssada kolmkümmend seitse (14 237) eurot.

2012. aastal on kavas korraldada hallatavate ja muude objektide arendust mahus ca viisteist tuhat (15 000) eurot ning suurendada hallatavate korterelamute arvu kolmele (3).

2011. aastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka 2012. aastal.

Osaühingu juhatusse kuulub üks (1) inimene (juhataja). 2011. aastal juhatajale juhatuse liikme töötasu ei makstud. Osaühingu aasta keskmine töötajate arv oli kaks (2). 2012. aastal töötajate arvu suurendamist ei kavandata.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevara                                    |               |               |         |
| Raha                                         | 2 430         | 2 763         | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 090         | 0             |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 791         | 4 367         |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>9 311</b>  | <b>7 130</b>  |         |
| Põhivara                                     |               |               |         |
| Materiaalne põhivara                         | 6 606         | 8 130         | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>6 606</b>  | <b>8 130</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>15 917</b> | <b>15 260</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustused                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustused                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 284         | 1 032         | 6       |
| Eraldised                                    | 211           | 211           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 495</b>  | <b>1 243</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>1 495</b>  | <b>1 243</b>  |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 557         | 2 556         | 7       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 11 461        | 0             |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 404           | 11 461        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>14 422</b> | <b>14 017</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>15 917</b> | <b>15 260</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011       | 04.01.2010 -<br>31.12.2010 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 14 237     | 17 617                     | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -289       | -268                       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 651     | -699                       |         |
| Tööjõukulud                                 | -8 546     | -3 190                     | 9       |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -1 524     | -2 032                     |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>227</b> | <b>11 428</b>              |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 177        | 34                         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>404</b> | <b>11 462</b>              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>404</b> | <b>11 462</b>              |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2011          | 04.01.2010 -<br>31.12.2010 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |               |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 227           | 11 428                     |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |               |                            |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 1 524         | 2 032                      |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>1 524</b>  | <b>2 032</b>               |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -424          | -4 368                     |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 253           | 1 243                      |         |
| Laekunud intressid                                       | 177           | 34                         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>1 757</b>  | <b>10 369</b>              |         |
|                                                          |               |                            |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |               |                            |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0             | -10 162                    |         |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel          | -2 090        | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-2 090</b> | <b>-10 162</b>             |         |
|                                                          |               |                            |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-333</b>   | <b>207</b>                 |         |
|                                                          |               |                            |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | 2 763         | 2 556                      | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-333</b>   | <b>207</b>                 |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | 2 430         | 2 763                      | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                             |                             | Kokku  |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                                       | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>04.01.2010</b>                     | 2 556                       |                             | 2 556  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             | 11 461                      | 11 461 |
| <b>31.12.2010</b>                     | 2 556                       | 11 461                      | 14 017 |
| Vigade parandamise mõju               | 1                           |                             | 1      |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2010</b> | 2 557                       | 11 461                      | 14 018 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |                             | 404                         | 404    |
| <b>31.12.2011</b>                     | 2 557                       | 11 865                      | 14 422 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele, kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ AT Kinnisvarateenuste kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud.

#### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse nõuet iga konkreetse kliendi vastu eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid majandusaasta lõpuga ei esinenud.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara arvelevõtmise

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 320 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsioonimäärad jagunevad gruppide lõikes.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Transpordivahendid  | 5              |

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

#### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need välja on kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapool on AT Kinnisvarahalduse OÜ.

#### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 2 430        | 2 763        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 430</b> | <b>2 763</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                   |                 | Kokku        |
|-------------------|-----------------|--------------|
|                   | Aktsiad ja osad |              |
| Soetamine         | 2 090           | 2 090        |
| <b>31.12.2011</b> | <b>2 090</b>    | <b>2 090</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Üksikisiku tulumaks                           | 50         | 60         |
| Sotsiaalmaks                                  | 200        | 204        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 5          |            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 13         | 25         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>268</b> | <b>289</b> |

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         |                       | Kokku  |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed |        |
| Ostud ja parendused | 10 162                  | 10 162                | 10 162 |
| Amortisatsioonikulu | -2 032                  | -2 032                | -2 032 |
| <b>31.12.2010</b>   |                         |                       |        |
| Soetusmaksumus      | 10 162                  | 10 162                | 10 162 |
| Akumuleeritud kulum | -2 032                  | -2 032                | -2 032 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 8 130                   | 8 130                 | 8 130  |
| Amortisatsioonikulu | -1 524                  | -1 524                | -1 524 |
| <b>31.12.2011</b>   |                         |                       |        |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 6 606                   | 6 606                 | 6 606  |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | 31.12.2010   |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Võlad tarnijatele                |            | 22           |
| Võlad töövõtjatele               |            | 448          |
| Maksuvõlad                       |            | 289          |
| Muud võlad                       |            | 272          |
| Muud viitvõlad                   |            | 272          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> |            | <b>1 031</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                    | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                         | 2 557      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                     | 1          | 1          |
| Ühe osa nimiväärtus on 2557 eurot. |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2011          | 04.01.2010 -<br>31.12.2010 |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |                            |
| Eesti                                       | 14 237        | 17 617                     |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>14 237</b> | <b>17 617</b>              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>14 237</b> | <b>17 617</b>              |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |                            |
| Hoonete ja üürimajade haldus                | 14 237        | 17 617                     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>14 237</b> | <b>17 617</b>              |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2011         | 04.01.2010 -<br>31.12.2010 |
|------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Palgakulu                                      | 6 337        | 2 135                      |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 209        | 844                        |
| Pensionikulu                                   | 211          | 211                        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>8 757</b> | <b>3 190</b>               |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2            | 2                          |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | AT Kinnisvarahalduse OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                   |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2011 | 31.12.2010 |            |
|--------------|------------|------------|------------|
|              | Nõuded     | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja | 3 196      | 3 196      | 0          |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

## Aruande digitaalallkirjad

AT Kinnisvarateenuste OÜ (registrikood: 11860935) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AARNE KANNA        | Juhatuse liige     | 28.06.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 11 461        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 404           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 865</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 865        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 865</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 11 461        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 404           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>11 865</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 14237           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| AT<br>Kinnisvarahalduse<br>OÜ | 10901276                            |                   | 2557 EUR                  |

## Sidevahendid

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