

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: KA VARAD OÜ

registrikood: 10352438

tänavaga nimi, korteri number: Tulbi 2e-2

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50407

telefon: +372 7366344

e-posti aadress: ivo@estero.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ KA Varad põhitegevusalaks alates 2005.a. on kinnisvaraarendus.

Aruandeaastal oli tegevus peatatud. Müümata on 1 kinnistu.

Aruandeaasta lõpu seisuga koosseisulisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele töötasu ega muid palgaga seotud väljamakseid ei teostatud. Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.

2012.aastal on kavas otsida uusi tegevussuundasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab raamatupidamise 2011.a. 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. KA Varad OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5	326	
Nõuded ja ettemaksed	24 179	23 834	
Varud	42 948	42 948	4
Kokku käibevara	67 132	67 108	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	243	243	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 423 075	1 379 271	5
Kokku põhivara	1 423 318	1 379 514	
Kokku varad	1 490 450	1 446 622	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 399 138	1 369 312	6
Võlad ja ettemaksed	328	5 595	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 399 466	1 374 907	
Kokku kohustused	1 399 466	1 374 907	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 172	19 173	
Kohustuslik reservkapital	2 568	2 569	
Muud reservid	400 000	383 470	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-333 497	59 062	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 741	-392 559	
Kokku omakapital	90 984	71 715	
Kokku kohustused ja omakapital	1 490 450	1 446 622	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	0	192	8
Muud äritulud	5 152	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 411	-387 638	9
Ärikasum (kahjum)	2 741	-387 446	
Finantstulud ja -kulud	0	-5 113	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 741	-392 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 741	-392 559	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 741	-387 446	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-345	76	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 269	5 064	7
Makstud intressid	0	-5 113	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 873	-387 419	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-43 804	-35 505	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-43 804	-35 505	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 235 210	54 393	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 188 854	-15 978	6
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	383 470	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	46 356	421 885	
Kokku rahavood	-321	-1 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	326	1 365	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-321	-1 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	326	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	19 173	2 569		59 062	80 804
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		-392 559	-392 559
Muutused reservides	0	0	383 470	0	383 470
31.12.2010	19 173	2 569	383 470	-333 497	71 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 741	2 741
Muutused reservides	0	0	16 530	0	16 530
Muud muutused omakapitalis	-1	-1			-2
31.12.2011	19 172	2 568	400 000	-330 756	90 984

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KA Varad OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

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 raha ekvivalendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt seotud transpordikuluseid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseslt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit, kulumit hakatakse arvestama alates ostmisele järgnevast kuust ja väljaläinud põhivaralt lõpetatakse kulumi arvutamine väljamineku kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Tulud

Aruandeperioodi tulud ja kulud on kajastatud tekkepõhiselt – majandustehingud kajastatakse siis kui nad on toimunud, sõltumata raha laekumisest või tasumisest.

Osaühingu tulud moodustuvad omatoodetud ja ostetud kaupade ja teenuste müügist.

Aruandeaasta tuludena kajastatakse see osa müügitulust, millele vastavas ulatuses on tehtud kulusid. Täpsem tegevuskulude jaotus avatakse aastaaruande lisades. Aruandeaasta tulemit leitakse tulude ja kulude vahena.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	26	0	0
Ettemaksukonto jääk	459	140	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	485	140	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	243	243
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	243	243

Finantsinvestering on 2006.a. soetatud 10%-line osalus e. 243 eur Osühingus Eduhoov.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	42 948	42 948
Kokku varud	42 948	42 948

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 727 235	1 727 235
Jääkmaksumus	1 727 235	1 727 235
Ostud ja parendused	35 506	35 506
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-383 470	-383 470
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 379 271	1 379 271
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 379 271	1 379 271
Ostud ja parendused	43 804	43 804
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 423 075	1 423 075
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 423 075	1 423 075

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	725	874

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	687 050	687 050			5,5	EUR	31.12.2012
Tagatiseta laenud	712 088	712 088			0	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	1 399 138	1 399 138					
Laenukohustused kokku	1 399 138	1 399 138					

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	687 050	687 050				EUR	31.12.2011
Tagatiseta laenud	682 262	682 262				EUR	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	1 369 312	1 369 312					
Laenukohustused kokku	1 369 312	1 369 312					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	1 423 075	1 762 741
Kokku	1 423 075	1 762 741

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	328	482
Muud võlad	0	5 113
Intressivõlad	0	5 113
Kokku võlad ja ettemaksed	328	5 595

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	192
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	192
Kokku müügitulu	0	192
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditasud	0	192
Muude kaupade müük	0	0
Kokku müügitulu	0	192

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	578
Muud teenused	1 560	1 214
Panga teenustasud	805	2 080
Muud kinnisvara haldamiskulud	0	296
Kahjum kinnisvara allahindlusest	0	383 470
Muud	46	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 411	387 638

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Firmal ei ole töötajaid, töötasu- ega muid väljamakseid töötajaile ei tehtud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	328	23 694	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	150		0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	711 938		534 625

Aruande digitaalallkirjad

KA VARAD OÜ (registrikood: 10352438) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO KASAK	Juhatuse liige	26.06.2012
ANDRES PETTAI	Juhatuse liige	20.07.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-333 497
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 741
Kokku	-330 756

Kahjum kaetakse reservide arvelt.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MP VARA OÜ	10850171		9586 EUR
Texover OÜ	10981766		9586 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7366344
E-posti aadress	ivo@estero.ee