

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Kinnisvaramaailm

registrikood: 10424416

tänava/talu nimi, Roseni 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 5084524

e-posti aadress: margus@teatrimaja.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 9 Varud	11
Lisa 10 Materiaalne põhivara	12
Lisa 11 Kasutusrent	12
Lisa 12 Laenukohustused	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Kinnisvaramaailm OÜ põhitegevusteks on juriidilised teenused ja pankrotimenetluste tehniline teenindamine, samuti kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendamine.

2011. aastal oli põhitegevuseks renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning muud kinnisvaraalased teenused.

2012. aastal jätkab OÜ Kinnisvaramaailm endistel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 157	32 262	2
Finantsinvesteeringud	12 782	12 782	3
Nõuded ja ettemaksed	893 330	991 968	4
Varud	116 587	116 587	9
Kokku käibevara	1 041 856	1 153 599	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	65	96 088	6
Materiaalne põhivara	19 876	42 217	10
Kokku põhivara	19 941	138 305	
Kokku varad	1 061 797	1 291 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	65 205	151 305	12
Võlad ja ettemaksed	333 512	325 021	13
Kokku lühiajalised kohustused	398 717	476 326	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	622 895	622 895	12
Kokku pikaajalised kohustused	622 895	622 895	
Kokku kohustused	1 021 612	1 099 221	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Ülekurss	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 171	771 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 498	-613 142	
Kokku omakapital	40 185	192 683	
Kokku kohustused ja omakapital	1 061 797	1 291 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	140 985	98 696	14
Muud äritulud	63 912	133 844	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-58 074	-93 958	
Mitmesugused tegevuskulud	-73 357	-95 461	
Tööjõukulud	-15 399	-13 708	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 841	-6 298	
Muud ärikulud	-108 698	-51 006	
Ärikasum (kahjum)	-54 472	-27 891	
Finantstulud ja -kulud	-98 026	-585 251	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-152 498	-613 142	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 498	-613 142	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-54 472	-27 891
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 841	6 298
Kasum (kahjum) põhivara müügist	4 376	0
Muud korrigeerimised	27 405	-95 924
Kokku korrigeerimised	35 622	-89 626
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 026	46 725
Varude muutus	0	77 908
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 491	-3 047
Makstud intressid	-2 019	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 648	4 069
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 276	-14 028
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	18 400	0
Antud laenud	-6 705	-108 522
Antud laenude tagasimaksed	0	12 260
Laekunud intressid	16	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 435	-110 269
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 500	41 543
Saadud laenude tagasimaksed	-28 688	-11 823
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 188	29 720
Kokku rahavood	-13 105	-76 480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 262	108 742
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-13 105	-76 480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 157	32 262

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	6 391	1 470	772 399	805 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-613 142	-613 142
Muutused reservides			1 086	-1 086	0
31.12.2010	25 565	6 391	2 556	158 171	192 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-152 498	-152 498
31.12.2011	25 565	6 391	2 556	5 673	40 185

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaramaailm raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- 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.

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 tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

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.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude üle peetakse arvestust individuaalmaksumuse meetodil, kuna tegemist on edasimüügi eesmärgil ostetud kinnistutega ja üksikud varuobjektid on üksteisest selgelt eristatavad.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad üldjuhul maksumusega üle 350 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 10-35%.

Materiaalsele põhivaraale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	1	1 704
Arvelduskontod	19 156	30 558
Kokku raha	19 157	32 262

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2009	12 782	12 782
31.12.2010	12 782	12 782
31.12.2011	12 782	12 782

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 234	11 491	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 253	6 285	5
Muud nõuded	737 610	822 222	
Laenunõuded	732 610	817 222	
Muud nõuded	5 000	5 000	
Ettemaksed	130 233	151 970	
Kokku nõuded ja ettemaksed	893 330	991 968	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		314		503
Üksikisiku tulumaks		270		273
Sotsiaalmaks		633		633
Kohustuslik kogumispension		19		6
Töötuskindlustusmaksed		45		53
Ettemaksukonto jääk	3 253		6 285	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 253	1 281	6 285	1 468

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	96 023	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	65	65	8
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	65	96 088	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10198474	Daivex OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
11311364	Oti Maja OÜ (pankrotis)	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Daivex OÜ	96 023	-96 023	0
Oti Maja OÜ (pankrotis)	0	0	0
Kokku	96 023	-96 023	0

Tütarettevõttele Oti Maja OÜ kuulutati välja pankrot 31.12.2010. Aastaruande koostamise ajal on teada, et välja kuulutatakse ka tütarettevõtte OÜ Daivex pankrot.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10493891	Megasoftware OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011	
Megasoftware OÜ	65	65	
Kokku	65	65	

Lisa 9 Varud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	116 587	116 587
Kokku varud	116 587	116 587

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	34 631	9 809	44 440
Akumuleeritud kulum	-6 684	-3 269	-9 953
Jääkmaksumus	27 947	6 540	34 487
Ostud ja parendused	362	13 666	14 028
Amortisatsioonikulu	-3 942	-2 356	-6 298
31.12.2010			
Soetusmaksumus	34 993	23 475	58 468
Akumuleeritud kulum	-10 626	-5 625	-16 251
Jääkmaksumus	24 367	17 850	42 217
Ostud ja parendused		4 276	4 276
Amortisatsioonikulu	-649	-3 192	-3 841
Müügid	-22 776		-22 776
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 579	27 751	31 330
Akumuleeritud kulum	-2 637	-8 817	-11 454
Jääkmaksumus	942	18 934	19 876

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	12 843	2 475
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	5 828	1 983
1-5 aasta jooksul	8 227	3 801

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Füüsilised isikud	28 760	28 760		
Juriidilised isikud	36 445	36 445		
Lühiajalised laenud kokku	65 205	65 205		
Pikaajalised laenud				
Juriidilised isikud	622 895		622 895	
Pikaajalised laenud kokku	622 895		622 895	
Laenukohustused kokku	688 100	65 205	622 895	
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Füüsilised isikud	28 760	28 760		
Juriidilised isikud	122 545	122 545		
Lühiajalised laenud kokku	151 305	151 305		
Pikaajalised laenud				
Juriidilised isikud	622 895		622 895	
Pikaajalised laenud kokku	622 895		622 895	
Laenukohustused kokku	774 200	151 305	622 895	

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 835	35 152	
Võlad töövõtjatele	794	799	
Maksuvõlad	1 281	1 468	5
Saadud ettemaksed	287 602	287 602	
Kokku võlad ja ettemaksed	333 512	325 021	

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	140 985	98 696
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	140 985	98 696
Kokku müügitulu	140 985	98 696
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	67 605	71 248
Sõiduauto müük	23 967	0
Muu kinnisvarahaldus	16 625	0
Finantsnõustamine	14 333	0
Raamatupidamine, maksukonsultatsioonid	7 145	850
Ehituslik projekteerimine ja nõustamine	5 375	0
Metallide vahendamine	4 432	11 131
Kinnisvarabüroode tegevus	1 120	10 865
Veokite rentimine ja kasutusrent	383	4 602
Kokku müügitulu	140 985	98 696

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	11 504	10 226
Sotsiaalmaksud	3 895	3 482
Kokku tööjõukulud	15 399	13 708
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-96 023	-585 272
Intressitulud	16	21
Intressikulud	-2 019	0
Intressikulu laenudelt	-2 019	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-98 026	-585 251

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	UVJ Konsultatsioonid OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	57 383	154 112

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 835	2 556

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvaramaailm (registrikood: 10424416) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PUIS	Juhatuse liige	31.05.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 498
Kokku	5 673
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 673
Kokku	5 673

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 171
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-152 498
Kokku	5 673
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 673
Kokku	5 673

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67605	47.95%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	23967	17.00%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	16625	11.79%	Ei
Finantsnõustamine	66191	14333	10.17%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	7145	5.07%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	5375	3.81%	Ei
Kütuste, maakide, metallide ja tööstuskemikaalide vahendamine	46121	4432	3.14%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1120	0.79%	Ei
Veokite rentimine ja kasutusrent	77121	383	0.27%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing UVJ Konsultatsioonid	11224369		25564 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084524
E-posti aadress	margus@teatrimaja.ee