

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Vanalinna kinnisvarabüroo

registrikood: 10555621

tänavatalu nimi, Liivalaia 41-5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber:

telefon: +372 6313476, +372 5057452

e-posti aadress: juristid@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	11
Lisa 7 Muud võlad	11
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ on erakapitalil tegutsev äriühing. Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga. Aruandeaastal investeeriti põhivarasse 63 480 krooni (2009.a. 59 401 krooni). Aruandeaastal sai osaühingsaadi renditulu 120 898 krooni ja kinnisvaraalaste konsultatsioonide eest 127 000 krooni. 2010.a. kahjumiks kujunes 27 856 krooni (2009.a. 1390 429krooni). Aruandeaastal ei olnud palgal ühtegi töötajat ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	96 850	2 904	
Nõuded ja ettemaksed	950 000	950 000	2
Kokku käibevara	1 046 850	952 904	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4 038 566	4 118 314	4
Kokku põhivara	4 038 566	4 118 314	
Kokku varad	5 085 416	5 071 218	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	272 079	245 025	5
Kokku lühiajalised kohustused	272 079	245 025	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 765 000	4 770 000	8
Kokku pikaajalised kohustused	4 765 000	4 770 000	
Kokku kohustused	5 037 079	5 015 025	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 193	1 402 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 856	-1 390 429	
Kokku omakapital	48 337	56 193	
Kokku kohustused ja omakapital	5 085 416	5 071 218	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	247 898	66 200	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 315	-101 846	11
Mitmesugused tegevuskulud	-41 784	-53 761	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-143 228	-142 219	4
Muud ärikulud	-4 365	-1 089 464	13
Ärikasum (-kahjum)	-2 794	-1 321 090	
Finantstulud ja -kulud	-25 062	-69 339	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-27 856	-1 390 429	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 856	-1 390 429	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 794	-1 321 090	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	143 228	142 219	4
Kokku korrigeerimised	143 228	142 219	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	1 084 271	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	27 054	7 922	
Makstud intressid	-53 580	-75 600	14
Kokku rahavood äritegevusest	113 908	-162 278	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-63 480	-59 401	4
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1 700 000	
Antud laenud	0	-950 000	3
Laekunud intressid	28 518	6 261	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-34 962	696 860	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	184 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-5 000	-734 000	8
Muud laekumised finantseerimistegevusest	20 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 000	-550 000	
Kokku rahavood	93 946	-15 418	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 904	18 322	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	93 946	-15 418	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	96 850	2 904	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	1 402 622	1 446 622
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 390 429	-1 390 429
31.12.2009	40 000	4 000	12 193	56 193
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-27 856	-27 856
Muud muutused omakapitalis			20 000	20 000
31.12.2010	40 000	4 000	4 337	48 337

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ 2010.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatu-pidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

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. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 365 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Vara kasutuselevõtmisel järel arvestatakse laenukasutuse kulud kulude all.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Uutelt põhivahenditelt hakatakse amortisatsiooni arvestama põhivahendi soetamise kuule järgnevast kuust.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000.-

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	40
Masinaid ja seadmeid	5
Muu põhivara	5

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. See tähendab, et kulud kajastatakse samas perioodis kui saadakse teenuse osutamisest tulu.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Muud nõuded	950 000	950 000	3
Laenunõuded			
Kokku Nõuded ja ettemaksed	950 000	950 000	

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	950 000	950 000			
Kokku muud nõuded	950 000	950 000			2

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	950 000	950 000			
Kokku muud nõuded	950 000	950 000			2

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	7 100 750	90 136	90 136	82 849	7 273 735
Akumuleeritud kulum	-200 219	-12 137	-12 137	-75 976	-288 332
Jääkmaksumus	6 900 531	77 999	77 999	6 873	6 985 403
Ostud ja parendused				59 401	59 401
Amortisatsioonikulu	95 969	-18 027	-18 027	-3 682	74 260
Müügid	-3 000 750				-3 000 750
31.12.2009					
Soetusmaksumus	4 100 000	90 136	90 136	142 250	4 332 386
Akumuleeritud kulum	-104 250	-30 164	-30 164	-79 658	-214 072
Jääkmaksumus	3 995 750	59 972	59 972	62 592	4 118 314
Ostud ja parendused				63 480	63 480
Amortisatsioonikulu	-102 500	-18 027	-18 027	-22 701	-143 228
31.12.2010					
Soetusmaksumus	4 100 000	90 136	90 136	205 730	4 395 866
Akumuleeritud kulum	-206 750	-48 191	-48 191	-102 359	-357 300
Jääkmaksumus	3 893 250	41 945	41 945	103 371	4 038 566

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Ehitised	0	1 700 000
Kokku	0	1 700 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	0	2 121	6
Muud võlad	270 179	242 904	7
Saadud ettemaksed	1 900	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	272 079	245 025	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Teenuste eest	0	2 121	
Kokku võlad tarnijatele	0	2 121	5

Lisa 7 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	270 179	270 179			
Kokku muud võlad	270 179	270 179			5

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	242 904	242 904			
Kokku muud võlad	242 904	242 904			5

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Saadud laen	4 765 000		4 765 000	
Pikaajalised laenud kokku	4 765 000		4 765 000	
Laenukohustused kokku	4 765 000		4 765 000	

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Saadud laen	4 770 000		4 770 000	
Pikaajalised laenud kokku	4 770 000		4 770 000	
Laenukohustused kokku	4 770 000		4 770 000	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	247 898	66 200
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	247 898	66 200
Kokku müügitulu	247 898	66 200
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara rent	120 898	6 200
Kinnisvaraalasel konsultatsioonid	127 000	60 000
Kokku müügitulu	247 898	66 200

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Energia	32 681	17 393
Elektrienergia	32 681	17 393
Juriidilised kulud	6 700	700
Kinnisvaraga seotud kulud	21 934	83 753
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	61 315	101 846

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	5 601	28 738
Ruumide ülalpidamiskulud	36 183	17 323
Telefoni- ja sidekulud	0	4 810
Transpordikulud	0	2 890
Kokku mitmesugused tegevuskulud	41 784	53 761

Lisa 13 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	1 084 271
Maamaks	4 365	5 193
Kokku muud ärikulud	4 365	1 089 464

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	28 518	6 261
Intressikulud	-53 580	-75 600
Kokku finantstulud ja -kulud	-25 062	-69 339

Lisa 15 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	4 765 000	0	5 012 904

	2010
	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	127 000

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Vanalinna kinnisvarabüroo (registrikood: 10555621) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI SENKEL	Juhatuse liige	24.07.2011
Resolutsioon:	Kinnitan.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 856
Kokku	4 337
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	127000	51.23%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	120898	48.77%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Senkel	35502280301	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313476
Telefon	+372 5057452
E-posti aadress	juristid@hotmail.ee