

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Vanalinna kinnisvarabüroo

registrikood: 10555621

tänavatalu nimi, Narva mnt 1 p/k 3355
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: 3725057452

faks:

e-posti aadress: juristid@hot.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Muud nõuded	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Võlad tarnijatele	12
Lisa 8 Muud võlad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ on erakapitalil tegutsev äriühing. Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga. Aruandeaastal investeeriti põhivarasse 59 401 krooni (2008.a. 3 978 426 krooni). Osaühing ostis Liivalaia tänaval asuvas hoones viis korterit, millede remontimise järel osa neist müüdi ja osa anti rendile. Aruandeaastal olulist renditulu veel ei teenitud ning kinnisvaraturu üldise madalaseisu tõttu ei olnud ka müügitulu kõige soodsam.

Aruandeaastal ei olnud palgal ühtegi töötajat ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 15 esitatud Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ on jätkuvalt tegutsev.

allkiri

kuupäev

Mati Senkel

juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 904	18 322	
Nõuded ja ettemaksed	950 000	0	2
Kokku käibevara	952 904	18 322	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4 118 314	6 985 403	4
Kokku põhivara	4 118 314	6 985 403	
Kokku varad	5 071 218	7 003 725	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	245 025	237 103	6
Kokku lühiajalised kohustused	245 025	237 103	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 770 000	5 320 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	4 770 000	5 320 000	
Kokku kohustused	5 015 025	5 557 103	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 402 622	1 714 465	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 390 429	-311 843	
Kokku omakapital	56 193	1 446 622	
Kokku kohustused ja omakapital	5 071 218	7 003 725	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	66 200	38 932	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-101 846	-175 058	11
Mitmesugused tegevuskulud	-53 761	-34 133	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-142 219	-92 561	4
Muud ärikulud	-1 089 464	-4 358	13
Ärikasum (-kahjum)	-1 321 090	-267 178	
Finantstulud ja -kulud	-69 339	-44 665	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 390 429	-311 843	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 390 429	-311 843	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 321 090	-267 178	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	142 219	92 561	4
Kokku korrigeerimised	142 219	92 561	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 084 271	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 922	206 643	
Makstud intressid	-75 600	-44 813	14
Kokku rahavood äritegevusest	-162 278	-12 787	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-59 401	-3 978 426	4
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 700 000	0	4
Antud laenud	-950 000	0	3
Laekunud intressid	6 261	148	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	696 860	-3 978 278	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	184 000	3 900 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-734 000	0	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-550 000	3 900 000	
Kokku rahavood	-15 418	-91 065	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 322	109 387	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 418	-91 065	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 904	18 322	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	1 714 465	1 758 465
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-311 843	-311 843
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vanalinna Kinnisvarabüroo OÜ 2009.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 järgnevates 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 seadmed	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 isikutel 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)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Muud nõuded	950 000	0	3
Kokku Nõuded ja ettemaksed	950 000	0	

Lisa 3 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	950 000	950 000			2
Kokku muud nõuded	950 000	950 000			
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenu nõuded	0	0			2
Kokku muud nõuded	0	0			

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2007					
Soetusmaksumus	3 200 750	11 710	11 710	82 849	3 295 309
Akumuleeritud kulum	-120 200	-1 952	-1 952	-73 619	-195 771
Jääkmaksumus	3 080 550	9 758	9 758	9 230	3 099 538
Ostud ja parendused	3 900 000	78 426	78 426	0	3 978 426
Amortisatsioonikulu	-80 019	-10 185	-10 185	-2 357	-92 561
31.12.2008					
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					
Jääkmaksumus	3 995 750	59 972	59 972	62 592	4 118 314

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Ehitised	1 700 000	0
Kokku	1 700 000	0

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud 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	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Saadud laen	5 320 000		5 320 000	
Pikaajalised laenud kokku	5 320 000		5 320 000	
Laenukohustused kokku	5 320 000		5 320 000	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 121	10 965	7
Muud võlad	242 904	226 138	8
Kokku võlad ja ettemaksed	245 025	237 103	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Teenuste eest	2 121	10 965	6
Kokku võlad tarnijatele	2 121	10 965	

Lisa 8 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	242 904	242 904			6
Kokku muud võlad	242 904	242 904			

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud võlad	226 138	226 138			6
Kokku muud võlad	226 138	226 138			

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 200	38 932
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	66 200	38 932
Kokku müügitulu	66 200	38 932
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara rent	6 200	38 932
Kinnisvaraalasend konsultatsioonid	60 000	0
Kokku müügitulu	66 200	38 932

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Energia	17 393	6 771
Elektrienergia	17 393	6 771
Juriidilised kulud	700	26 339
Kinnisvaraga seotud kulud	83 753	141 948
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	101 846	175 058

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	28 738	17 471
Ruumide üalpidamiskulud	17 323	16 162
Telefoni- ja sidekulud	4 810	500
Transpordikulud	2 890	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 761	34 133

Lisa 13 Muud ärikulud (kroonides)

	2009	2008
Kahjum materiaalse põhivara müügist	1 084 271	0
Maamaks	5 193	4 358
Kokku muud ärikulud	1 089 464	4 358

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	6 261	148
Intressikulud	-75 600	-44 813
Kokku finantstulud ja -kulud	-69 339	-44 665

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	5 012 904	0	5 320 000

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	60 000	75 600	0	44 813

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Vanalinna kinnisvarabüroo (registrikood: 10555621) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI SENKEL	Juhatuse liige	27.09.2010
Resolutsioon:	Kinnitan. Juhatuse liige Mati Senkel	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 402 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 390 429
Kokku	12 193
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 193
Kokku	12 193

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	60000	90.63%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6200	9.37%	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@hot.ee