

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Künnap Kinnisvaraarendus

registrikood: 10680958

tänava/talu nimi, Wiedemanni 13-1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10126

telefon: +372 6 400 900

faks: +372 6 400 901

e-posti aadress: krete.plangi@sorainen.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Osaühing Künnap Kinnisvaraarendus on asutatud 2000. aastal.

Ettevõtte põhitegevuseks on tehingud kinnisvaraga ning kinnisvara arendamine.

Osaühingu Künnap Kinnisvaraarendus juhatuse liikmed on Aku Johannes Sorainen (isikukood: 36506252743), Paul Künnap (isikukood: 37610140312) ja Samuel Wolf Sorainen (isikukood: 37207310322).

Osaühingu Künnap Kinnisvaraarendus juhatuse liikmetele 2011. aastal tasusid ei makstud.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid 2011. aastal ei tehtud ning neid ei ole plaanis teha ka 2012. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	921	1 172	
Nõuded ja ettemaksed	75 436	34 877	2
Kokku käibevara	76 357	36 049	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 352 747	796 318	5
Materiaalne põhivara	139	513	6
Kokku põhivara	1 352 886	796 831	
Kokku varad	1 429 243	832 880	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 050 442	0	7
Võlad ja ettemaksed	76 844	50 840	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 127 286	50 840	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	455 780	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	455 780	
Kokku kohustused	1 127 286	506 620	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51 129	51 129	9
Ülekurss	159 779	159 779	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 796	140 517	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 303	-27 721	
Kokku omakapital	301 957	326 260	
Kokku kohustused ja omakapital	1 429 243	832 880	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	5 084	1 079	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 154	-4 583	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-374	-487	
Muud ärikulud	-435	-395	
Ärikasum (kahjum)	121	-4 386	
Finantstulud ja -kulud	-24 424	-23 335	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 303	-27 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 303	-27 721	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	121	-4 386	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	374	487	6
Kokku korrigeerimised	374	487	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-763	1	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 055	916	
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 322	-2 982	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-418 545	-1 534	6
Antud laenud	-101 160	-30 035	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-519 705	-31 568	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	520 776	59 757	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-26 619	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	520 776	33 138	
Kokku rahavood	-251	-1 412	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 172	2 584	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-251	-1 412	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	921	1 172	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	51 129	159 779	2 556	140 517	353 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-27 721	-27 721
31.12.2010	51 129	159 779	2 556	112 796	326 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-24 303	-24 303
31.12.2011	51 129	159 779	2 556	88 493	301 957

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Künnap Kinnisvaraarendus 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruandes on võrdlusandmed eurodeks konverteeritud kursiga 15,6466.

Raha

Bilansis kajastatud "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Osaühing Künnap Kinnisvaraarendus enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Osaühing Künnap Kinnisvaraarendus hindab igal bilansipäeval ümber oma kinnisvarainvesteeringud õiglasele väärtusele, lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest. Amortisatsiooni kinnisvarainvesteeringult ei arvestata.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurost. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljamaksetest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdnud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	763	0	
Ostjatelt laekumata arved	763	0	
Muud nõuded	74 673	34 877	4
Laenunõuded	74 224	34 318	
Intressinõuded	449	559	
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 436	34 877	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011
	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	74 224	74 224		
Intressinõuded	449	449		
Kokku muud nõuded	74 673	74 673		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	34 318	34 318		
Intressinõuded	559	559		
Kokku muud nõuded	34 877	34 877		

Kõik laenunõuded on eurodes. Laenunõuete intressimäärad on 5%-6% aastas.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	794 784
Ostud ja parendused	1 534
31.12.2010	796 318
Ostud ja parendused	556 429
31.12.2011	1 352 747

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 084	1 079
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 890	4 084

Kinnisvarainvesteeringute soetamisel on 137 884 eurot tasaarveldatud laenu nõuete ja intressinõuetele.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	8 552	8 552
Akumuleeritud kulum	-7 552	-7 552
Jääkmaksumus	1 000	1 000
Amortisatsioonikulu	-487	-487
31.12.2010		
Soetusmaksumus	8 552	8 552
Akumuleeritud kulum	-8 039	-8 039
Jääkmaksumus	513	513
Amortisatsioonikulu	-374	-374
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 397	1 397
Akumuleeritud kulum	-1 258	-1 258
Jääkmaksumus	139	139

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen	1 050 442	1 050 442		
Lühiajalised laenud kokku	1 050 442	1 050 442		
Laenukohustused kokku	1 050 442	1 050 442		
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laen				
Pikaajalised laenud				
Laen	455 780		455 780	
Pikaajalised laenud kokku	455 780		455 780	
Laenukohustused kokku	455 780		455 780	

Kõik laenukohustused on eurodes. Laenukohustuste intressimäär on 5%-6% aastas.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	115	917	
Maksuvõlad	9	0	3
Muud võlad	76 720	49 923	
Intressivõlad	76 720	49 661	
Muud viitvõlad	0	262	
Kokku võlad ja ettemaksed	76 844	50 840	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	51 129	51 129
Osade arv (tk)	1	1

Osaühingu Künnap Kinnisvaraarendus osakapital seisuga 31.12.2011 koosneb ühest osast nimiväärtusega 51 129 eurot (seisuga 31.12.2010: 800 000 krooni). Seoses osade nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse on 2011. aastal osakapitali vähendatud 0,32 euro võrra.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 084	1 079
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 084	1 079
Kokku müügitulu	5 084	1 079
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	5 084	1 079
Kokku müügitulu	5 084	1 079

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	2 634	560
Intressitulu hoiustelt	1	1
Intressitulu laenudelt	2 633	559
Intressikulud	-27 058	-23 895
Intressikulu laenudelt	-27 058	-23 895
Kokku finantstulud ja -kulud	-24 424	-23 335

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Osaühing Tanaka
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 127 162	505 441

Kohustuste kirjel on emaettevõttelt saadud laen 1 050 442 eurot ja laenult arvestatud intressid 76 720 eurot.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Künnap Kinnisvaraarendus (registrikood: 10680958) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AKU JOHANNES SORAINEN	Juhatuse liige	28.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	112 796
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 303
Kokku	88 493
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 493
Kokku	88 493

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5084	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6400908
Faks	+372 6400908
E-posti aadress	krete.plangi@sorainen.com