

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Estconde Kinnisvara OÜ

registrikood: 10726659

tänavatalu nimi, Kassi 4
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 12618

maakond: Harju maakond

telefon: 6130501

faks: 6720329

e-posti aadress: estconde.kinnisvara.oy@eesti.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad tarnijatele	13
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Estconde Kinnisvara OÜ alustas tegevust veebruaris 2001.a. Põhitegevusalaks on kinnisvaraprojektide haldamine, tegeletakse ka kinnisvara vahendusega. Osaühingu osakapitali suurus on 40 000 krooni.

Alates 07.11.2008. a. juhib osaühingut kahehliikmeline juhatus. Ettevõttes on 6 põhikohaga töötajat.

Aastal 2010 töötajate tasu üldsumma oli 1 409 650 krooni. Juhatusel liikme tasu aruandeaastal ei arvestatud.

Osaühing haldab Tallinnas nelja ärihoonet (asukohtadega Pärnu mnt 158, Pärnu mnt 158/1, Viru 13/15, Tartu mnt 2) kogupindalaga 31000 m².

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Osaühingu juhatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Estconde Kinnisvara OÜ 31.12.2010 finantsseisundit ning perioodi 01.01.2010 – 31.12.2010 majandustulemust ja rahavoogusid;
- Estconde Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatusel liikmed:

Rein Tallermo

Peeter Soovik

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	349 284	462 634	2
Nõuded ja ettemaksed	281 599	180 450	3
Kokku käibevara	630 883	643 084	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	0	6 899	5
Kokku põhivara	0	6 899	
Kokku varad	630 883	649 983	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	346 513	290 672	7
Kokku lühiajalised kohustused	346 513	290 672	
Kokku kohustused	346 513	290 672	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	10
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 311	160 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 059	154 870	
Kokku omakapital	284 370	359 311	
Kokku kohustused ja omakapital	630 883	649 983	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 139 762	2 402 270	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-437 704	-46 442	
Mitmesugused tegevuskulud	-558 941	-398 559	12
Tööjõukulud	-1 894 594	-1 632 575	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 899	-21 813	5
Muud ärikulud	-23	0	
Ärikasum (-kahjum)	241 601	302 881	
Finantstulud ja -kulud	-86	-15 100	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	241 515	287 781	
Tulumaks	-66 456	-132 911	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 059	154 870	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	241 601	302 881	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 899	21 813	5
Kokku korrigeerimised	6 899	21 813	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-101 149	397 733	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	55 841	-21 302	
Laekunud intressid	335	2 063	
Makstud intressid	0	-17 163	
Makstud ettevõtte tulumaks	-66 456	-132 911	15
Muud rahavood äritegevusest	-421	0	
Kokku rahavood äritegevusest	136 650	553 114	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-250 000	-500 000	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-250 000	-500 000	
Kokku rahavood	-113 350	53 114	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	462 634	409 520	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-113 350	53 114	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	349 284	462 634	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	660 441	704 441
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			154 870	154 870
Makstud dividendid			-500 000	-500 000
31.12.2009	40 000	4 000	315 311	359 311
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			175 059	175 059
Makstud dividendid			-250 000	-250 000
31.12.2010	40 000	4 000	240 370	284 370

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estconde Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne 01.01.2010 - 31.12.2010 on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning informatsiooni esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud seoses muudatustega raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm lähtuvalt selle kasulikust elueast.

Erandjuhtudel, kui vara iseloom seda eeldab, võib juhatuse otsusega arvestada eelmärgitud omadustele vastavad soetused kuluks ka koheselt soetamisel.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Üksikute põhivarade kasulik eluiga võib erineda ülaltoodutest juhul, kui konkreetse vara eeldatav kasutusaeg on oluliselt erinev.

Aastal 2010 amortiseerusid kõik ettevõtte põhivarad ning need kanti bilansist välja.

Rendid

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

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 kuuluvas summas.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat äriühingu tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

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:

- 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

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	349 284	462 634
Kokku raha	349 284	462 634

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	257 878	149 528
Ostjatelt laekumata arved	257 878	149 528
Ettemaksed	23 721	30 922
Kokku Nõuded ja ettemaksed	281 599	180 450

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	22 624	15 623
Üksikisiku tulumaks	44 200	43 277
Sotsiaalmaks	81 340	78 171
Kohustuslik kogumispension	4 361	1 734
Töötuskindlustusmaksed	10 353	9 954
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	162 878	148 759

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	80 921	80 921	80 921
Akumuleeritud kulum	-52 209	-52 209	-52 209
Jääkmaksumus	28 712	28 712	28 712
Amortisatsioonikulu	-21 813	-21 813	-21 813
31.12.2009			
Soetusmaksumus	41 395	41 395	41 395
Akumuleeritud kulum	-34 496	-34 496	-34 496
Jääkmaksumus	6 899	6 899	6 899
Amortisatsioonikulu	-6 899	-6 899	-6 899
31.12.2010			
Soetusmaksumus	6 899	6 899	6 899
Akumuleeritud kulum	-6 899	-6 899	-6 899
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	79 835	82 223
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	84 664	79 793
1-5 aasta jooksul	116 956	192 270

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	23 572	10 265	8
Võlad töövõtjatele	160 063	131 648	9
Kokku võlad ja ettemaksed	183 635	141 913	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlgnevus hankijaile	23 572	10 265
Kokku võlad tarnijatele	23 572	10 265

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	90 238	97 155
Puhkusetasude kohustus	69 231	33 493
Võlg aruandvale isikule	594	1 000
Kokku võlad töövõtjatele	160 063	131 648

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus		
Osad jagunevad võrdselt kahe osaniku vahel.		
Ühe osa nimiväärtus on 20 000 krooni.		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 139 762	2 402 270
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 139 762	2 402 270
Kokku müügitulu	3 139 762	2 402 270
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Hoonehalduse abitegevus	812 736	193 820
Ärikinnisvara haldus	2 327 026	2 208 450
Kokku müügitulu	3 139 762	2 402 270

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	77 437	38 168
Kütus	77 437	38 168
Lähetuskulud	3 500	0
Koolituskulud	18 950	34 620
Riiklikud ja kohalikud maksud	900	0
Transpordikulud	174 250	109 431
Telefon,internet ja post	30 824	23 464
Raamatupidamisteenused	66 000	66 000
Reklaamikulud	0	15 000
Kindlustus	21 247	22 837
Arvuti hooldus ja arvutustehnika kulud	3 387	13 174
Esinduskulud	6 271	1 530
Kontoritarbed ja sisustus	20 082	59 271
Konsultatsioonikulud	2 975	12 075
Remonttööd	118 366	0
Liikmemaks	12 000	0
Muud	2 752	2 989
Kokku mitmesugused tegevuskulud	558 941	398 559

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	1 409 650	1 219 419
Sotsiaalmaksud	484 944	413 156
Kokku tööjõukulud	1 894 594	1 632 575
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	6

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	334	2 063
Intressikulud	0	-17 163
Muud finantstulud ja -kulud	-420	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-86	-15 100

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	550 908	117 738

Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu arvestatud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Estconde Kinnisvara OÜ (registrikood: 10726659) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER SOOVIK	Juhatuse liige	04.02.2011
REIN TALLERMO	Juhatuse liige	02.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 059
Kokku	240 370
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	240 370
Kokku	240 370
Juhatuse ettepanek on jätta jaotamata kasum osaühingu vaba omakapitali koosseisu.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 059
Kokku	240 370
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	240 370
Kokku	240 370
Juhatuse otsus on jätta jaotamata kasum osaühingu vaba omakapitali koosseisu.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2327026	74.11%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	812736	25.89%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Soovik	37001300247	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Rein Tallermo	35208240236	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6130501
Faks	+372 6720329
Mobiiltelefon	+372 5134467
E-posti aadress	Estconde.Kinnisvara.OY@eesti.ee