

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ KRISTIKUM

registrikood: 10735636

tänavatalu nimi, Kompanii 1c
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51004

maakond: Tartu maakond

telefon: 50 42 343

faks:

e-posti aadress: kristikum@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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2009.aasta oli OÜ Kristikum üheksas tegevusaasta. Põhitegevusala aruandeaastal oli kinnisvara üürileandmine, hooldus ja haldamine. Ettevõtte jätkas äripindade väljarentimist Kompanii 1c ja Raatuse 18, Tartus. Jooksva aastal on plaanis jätkata tegevust samas valdkonnas ja leida rentnikud ka seni tühjadesse ruumidesse.

Tulud, kulud ja kasum

2009.aastal moodustas OÜ Kristikum müügitulu 1 646 246 krooni. Müügitulust moodustas üüritulu 85,8 % , muud üürileandmisega seotud teenused 14,2%. Seoses üürihindade üldise langusega vähenes müügitulu 2009.aastal 12,5%. OÜ Kristikum müügitulust moodustab 100% müük Eestisse. OÜ Kristikum kasumiks kujunes 706 072 krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu	1 646 246	1 882 210
Tulu kasv	-12,5%	17,9%
Puhaskasum	706 072	894 446
Ärentaablus	41,7	49,6
Puhasrentaablus	42,9	47,5
Lühiajaliste kohustuste		
kattekordaja	8,5	2,34
ROA	14,8	20,3
ROE	25,7	45,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008)/müügitulu 2008 * 100

Ärentaablus = ärikasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum/varad keskmiselt*100

ROE = puhaskasum/keskmine omakapital*100

Personal

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 3. Töötajate palgakulu moodustas 409 938 krooni, sellest juhatuse liikmete tasu 362 628 krooni. Palgakulud kasvasid aastaga 6,2 %.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Kristikum peamiseks eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata äripindade rentimist olemasolevates hoonetes ning soodsa võimaluse korral investeerida uutesse kinnisvaraobjektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kristikum finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Kristikum on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	139 221	250 400	2
Nõuded ja ettemaksed	984 826	88 523	3
Kokku käibevara	1 124 047	338 923	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 975 275	4 066 243	4
Materiaalne põhivara	0	1 344	5
Kokku põhivara	3 975 275	4 067 587	
Kokku varad	5 099 322	4 406 510	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	30 000	30 000	6
Võlad ja ettemaksed	101 576	114 836	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	131 576	144 836	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 867 660	1 867 660	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 867 660	1 867 660	
Kokku kohustused	1 999 236	2 012 496	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Ülekurss	4 000	4 000	
Kohustuslik reservkapital	5 000	5 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 345 014	1 450 568	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	706 072	894 446	
Kokku omakapital	3 100 086	2 394 014	
Kokku kohustused ja omakapital	5 099 322	4 406 510	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 646 246	1 882 210	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-235 177	-266 848	10
Mitmesugused tegevuskulud	-86 673	-69 018	11
Tööjõukulud	-545 496	-513 488	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-92 312	-97 220	4,5
Muud ärikulud	-27	-2 278	
Ärikasum (-kahjum)	686 561	933 358	
Finantstulud ja -kulud	19 511	-38 912	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	706 072	894 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	706 072	894 446	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	686 561	933 358	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	92 312	97 220	4,5
Kokku korrigeerimised	92 312	97 220	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 697	32 878	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 260	49 730	7
Laekunud intressid	287	5 504	12
Makstud intressid	0	-44 416	12
Kokku rahavood äritegevusest	769 597	1 074 274	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-900 000	0	3
Laekunud intressid	19 224	0	12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-880 776	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	200 000	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-1 126 061	6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-926 061	
Kokku rahavood	-111 179	148 213	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	250 400	102 187	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-111 179	148 213	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	139 221	250 400	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	5 000	1 450 568	1 499 568
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				894 446	894 446
31.12.2008	40 000	4 000	5 000	2 345 014	2 394 014
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				706 072	706 072
31.12.2009	40 000	4 000	5 000	3 051 086	3 100 086

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kristikum 2009.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kristikum kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (remont, hooldus jm.), kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 krooni, kantakse soetamise hetkel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 15000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Muu inventar	5
Hooned ja rajatised	50

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	4 281	4 341
Arvelduskontod	134 940	246 059
Kokku raha	139 221	250 400

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	82 888	90 867
Muud nõuded	900 000	0
Ettemaksed	1 938	3 754
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-6 098
Kokku Nõuded ja ettemaksed	984 826	88 523

Muud lühiajalised nõuded koosneb antud laenust, mille laekumise tähtaeg on 14.12.2010 ja intress 1% kuus.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	4 548 425	4 548 425
Akumuleeritud kulum	-391 214	-391 214
Jääkmaksumus	4 157 211	4 157 211
Amortisatsioonikulu	-90 968	-90 968
31.12.2008		
Soetusmaksumus	4 548 425	4 548 425
Akumuleeritud kulum	-482 182	-482 182
Jääkmaksumus	4 066 243	4 066 243
Amortisatsioonikulu	-90 968	-90 968
31.12.2009		
Soetusmaksumus	4 548 425	4 548 425
Akumuleeritud kulum	-573 150	-573 150
Jääkmaksumus	3 975 275	3 975 275

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 412 821	1 677 123
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	235 177	266 848

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	13 216	13 216	18 041	31 257
Akumuleeritud kulum	-8 810	-8 810	-14 851	-23 661
Jääkmaksumus	4 406	4 406	3 190	7 596
Amortisatsioonikulu	-3 062	-3 062	-3 190	-6 252
31.12.2008				
Soetusmaksumus	13 216	13 216	18 041	31 257
Akumuleeritud kulum	-11 872	-11 872	-18 041	-29 913
Jääkmaksumus	1 344	1 344	0	1 344
Amortisatsioonikulu	-1 344	-1 344	0	-1 344
31.12.2009				
Soetusmaksumus	13 216	13 216	18 041	31 257
Akumuleeritud kulum	-13 216	-13 216	-18 041	-31 257
Jääkmaksumus	0		0	

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Saadud tagatisraha	27 660	27 660		
Lühiajalised laenud	30 000	30 000		
Lühiajalised laenud kokku	57 660	57 660		
Pikaajalised laenud kokku	1 870 000		1 870 000	
Laenukohustused kokku	1 927 660	57 660	1 870 000	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	30 000	30 000		
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000		
Pikaajalised laenud kokku	1 870 000	30 000	1 840 000	
Muud laenukohustused				
Saadud tagatisraha	27 660		27 660	
Muud laenukohustused kokku	27 660		27 660	
Laenukohustused kokku	1 927 660	60 000	1 867 660	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 263	23 384	
Võlad töövõtjatele	34 058	34 378	
Maksuvõlad	41 255	55 074	8
Muud võlad	2 000	2 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 576	114 836	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 451	25 792
Üksikisiku tulumaks	6 192	6 193
Sotsiaalmaks	22 480	22 690
Kohustuslik kogumispension	0	371
Töötuskindlustusmaksed	132	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41 255	55 074

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 646 246	1 882 210
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 646 246	1 882 210
Kokku müügitulu	1 646 246	1 882 210
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	1 646 246	1 882 210
Kokku müügitulu	1 646 246	1 882 210

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Energia	143 241	141 940
Elektrienergia	83 324	89 519
Soojusenergia	59 917	52 421
Vesi ja kanalisatsioon	4 373	5 614
Prügivedu ja korrashoid	7 948	6 459
Hooldus- ja remondikulud	79 615	112 835
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	235 177	266 848

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	14 400	
Mitmesugused bürookulud	18 644	17 701
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest		6 098
Pangakulud	1 027	1 017
Kindlustus	7 710	6 992
Muud	44 892	37 210
Kokku mitmesugused tegevuskulud	86 673	69 018

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	19 511	5 504
Intressikulud		-44 416
Kokku finantstulud ja -kulud	19 511	-38 912

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 870 000	1 870 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2009	2008
Arvestatud tasu		362 628

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	409 938	386 028
Sotsiaalmaksud	135 558	127 460
Kokku tööjõukulud	545 496	513 488
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Aruande digitaalallkirjad

OÜ KRISTIKUM (registrikood: 10735636) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS MAGERIN	Juhatuse liige	21.06.2010
AAVO KABANEN	Juhatuse liige	21.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 345 014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	706 072
Kokku	3 051 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 051 086
Kokku	3 051 086

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 345 014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	706 072
Kokku	3 051 086
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 051 086
Kokku	3 051 086

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1646246	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aavo Kabanen	36112222716	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK
Margus Magerin	36601312732	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5042343
E-posti aadress	kristikum@hotmail.ee