

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Kena Maja

registrikood: 10867734

tänava/talu nimi, Tallinna 23
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Kuressaare linn

valid:

postsihtnumber: 93811

maakond: Saare maakond

telefon: +3725109143

faks:

e-posti aadress: madis@e-tervis.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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kena Maja tegeleb kinnisvara rendileandmisega. OÜ Kena Majale kuulub kinnistu Kuressaares Tallinna tn 23, suuremad rentnikud on OÜ Kuressaare Perearstikeskus ja OÜ Kuressaare Perearstikeskuse Apteek – mõlemad asuvad hoone esimesel korrusel, teise korruse rentnikeks on erinevad eriarstid (hambaarst, allergoloog, günekoloog jt.) teisel korrusel asub ka 8 kohaline hostel.

Tulud, kulud ja kasum

2009. aastal moodustas OÜ Kena Maja müügitulu 648 791 krooni, mis oli 13,73% vähem kui eelmine aasta. OÜ Kena Maja puhaskasumiks kujunes 266 854 krooni, mis on 4,9% väiksem kui eelmisel aastal. Tegevuskulud kokku moodustasid 261 479 krooni, vähenedes aastaga 18,4%.

Peamised finantssuhtarvud	2009	2008
Müügitulu	648 791	752 058
Käibe kasv	-13,73%	2,16%
Ärentaablus	41,1%	37,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,41	0,12
ROA	8,6%	9,27%
ROE	10,25%	12,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ärentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)=käibevara/lühiajalised kohustused

ROA(%)=puhaskasum/varad*100

ROE(%)=puhaskasum/omakapital kokku*100

Investeeringud

OÜ Kena Maja majandusaastal investeeringuid ei teinud.

Personal

OÜ Kena Maja keskmine töötajate arv majandusaastal oli üks töötaja. 2009.aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 87 651 krooni, töötasud on jäänud samale tasemele, mis aasta tagasi.

Juhatuse liikmetele majandusaastal tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Kena Maja põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on leida uusi rentnikke vabanenud pindadele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Kena Maja juhatus deklareerib oma vastutust lk 4-13 raamatupidamise aruande koostamisel ja kinnitab, et:

- * raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- * raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kena Maja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- * kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (21.05.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- * OÜ Kena Maja on jätkuvalt tegutsev.

Madis Tiik juhatuse liige 21.05.2010

Eha Tali juhatuse liige 21.05.2010

Heino Tiik juhatuse liige 21.05.2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	29 415	17 484	
Nõuded ja ettemaksed	72 043	9 015	2
Kokku käibevara	101 458	26 499	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 000 000	3 000 000	6
Kokku põhivara	3 000 000	3 000 000	
Kokku varad	3 101 458	3 026 499	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	208 520	196 798	7
Võlad ja ettemaksed	38 262	32 408	8
Kokku lühiajalised kohustused	246 782	229 206	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	252 000	461 471	7
Kokku pikaajalised kohustused	252 000	461 471	
Kokku kohustused	498 782	690 677	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	90 000	90 000	
Kohustuslik reservkapital	9 000	9 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 236 822	1 956 298	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 854	280 524	
Kokku omakapital	2 602 676	2 335 822	
Kokku kohustused ja omakapital	3 101 458	3 026 499	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	648 791	752 058	11
Mitmesugused tegevuskulud	-261 479	-320 125	
Tööjõukulud	-87 651	-87 319	12
Muud ärikulud	-64		
Ärikasum (-kahjum)	299 597	344 614	
Finantstulud ja -kulud	-32 743	-64 090	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	266 854	280 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 854	280 524	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	299 597	344 614	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 972	13 604	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 854	679	8
Kokku rahavood äritegevusest	307 423	358 897	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-65 000		5
Laekunud intressid	58	63	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-64 942	63	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-197 749	-293 707	7
Makstud intressid	-32 801	-64 153	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-230 550	-357 860	
Kokku rahavood	11 931	1 100	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 484	16 384	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 931	1 100	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 415	17 484	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	90 000	9 000	1 956 298	2 055 298
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			280 524	280 524
31.12.2008	90 000	9 000	2 236 822	2 335 822
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			266 854	266 854
31.12.2009	90 000	9 000	2 503 676	2 602 676

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aluspõhimõtted

OÜ Kena Maja 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kena Maja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas arveldusarvel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud maksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mille ettevõtte soetas renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1.jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit vaid dividende, 2010 aastal määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

1.jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

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 juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks saame lugeda OÜ Kuressaare Perearstikeskuse Apteek'i ja OÜ Hekardi, kus juhatuse liikmete ja osanike ring osaliselt kattub.

Tulud

Tulu rendist kajastatakse teenuse osutamise järel või siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 043	7 874	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		1 141	4
Muud nõuded	65 000		5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	72 043	9 015	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	67 043	67 874
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-60 000	-60 000
Kokku nõuded ostjate vastu	7 043	7 874
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-60 000	-60 000
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-60 000	-60 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	99	1 141	
Üksikisiku tulumaks	1 034		1 031
Sotsiaalmaks	1 672		1 663
Kohustuslik kogumispension			101
Töötuskindlustusmaksed	213		45
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 018	1 141	2 840

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	65 000	65 000		
Kokku muud nõuded	65 000	65 000		

Välja antud lühiajalise laenu intress on 5% aastas.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		3 000 000
31.12.2008		3 000 000
31.12.2009		3 000 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	648 791	752 058
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	261 479	320 125

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	208 520	208 520		
Lühiajalised laenud kokku	208 520	208 520		
Pikaajalised laenud				
Omanikulaen	252 000		252 000	
Pikaajalised laenud kokku	252 000		252 000	
Laenukohustused kokku	460 520	208 520	252 000	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	406 269	197 749	208 520	
Omanikulaen	252 000		252 000	
Pikaajalised laenud kokku	658 269	197 749	460 520	
Laenukohustused kokku	658 269	197 749	460 520	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	3 000 000	3 000 000
31.12.2008	3 000 000	3 000 000

Pangalaenu intress on 5,995%, lõpptähtaeg 18.12.2010.

Omanikulaenu intress on 3,5%, lõpptähtaeg 31.12.2010.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 903	20 279	
Võlad töövõtjatele	7 711	7 711	9
Maksuvõlad	3 018	2 840	4
Viitvõlad	1 630	1 578	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 262	32 408	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Töötasuvõlg	4 740	4 740
Puhkusekohustus	2 971	2 971
Kokku võlad töövõtjatele	7 711	7 711

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 2 503 676 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendideks on 525 772 krooni, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 1 977 904 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotavate netodividendide ja 2010 aasta kasumiaruandes kajastava dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	648 791	752 058
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	648 791	752 058
Kokku müügitulu	648 791	752 058
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara rendileandmine	648 791	752 058
Kokku müügitulu	648 791	752 058

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	65 431	65 505
Sotsiaalmaksud	22 220	21 814
Kokku tööjõukulud	87 651	87 319
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	58	63
Intressikulud	-32 801	-64 153
Intressikulu laenudelt	-32 801	-64 153
Kokku finantstulud ja -kulud	-32 743	-64 090

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	1 226	1 345

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	269 799	270 791

Seotud osapoleks saame lugeda OÜ Hekardi, OÜ Kuressaare Perearstikeskuse Apteek

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kena Maja (registrikood: 10867734) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS TIIK	Juhatuse liige	21.05.2010
EHA TALI	Juhatuse liige	21.05.2010
HEINO TIIK	Juhatuse liige	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 236 822
Aruandeaasta kasum (kahjum)	266 854
Kokku	2 503 676

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	648791	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eha Tali	45202150016	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	14000 EEK
Madis Tiik	36711052749	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	14000 EEK
Heino Tiik	33311060210	Tallinn, Harju maakond, Eesti	48000 EEK
Karine Tiik	46802192755	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	14000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5109143
E-posti aadress	madis@e-tervis.ee