

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AT Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 10901276

tänavatalu nimi, Kentmanni 7-55
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10116

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress: aarne@at.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	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

AT Kinnisvarahalduse Osäühingu põhitegevusalaks on kinnisvara korrashoiu- ja hooldusteenuste osutamine. Samuti osaleb osäühing arendusprojektide elluviimises.

2009 aastal haldas osäühing kuute korterelamut (Raba tn 19, Kentmanni 7, Kaupmehe 2, Villardi 32, Gonsiori 30, Toomkooli 15). Näiteks Kentmanni 7 korterelamus korraldati erinevaid ehitus-remonditöid ca ühesaja neljakümne viie tuhande krooni ulatuses (145 000), Kaupmehe 2 korterelamus ca ühesaja kahekümne tuhande krooni ulatuses (120 000), Villardi 32 korterelamus ca seitsmekümne seitsme tuhande krooni ulatuses (77 000).

2009 aasta realiseerimise netokäive oli kaheksasada seitsekümmend üks tuhat nelisada kolm krooni (897442).

2010 aastal on kavas korraldada hallatavate ja muude objektide arendust mahus ca viissada tuhat krooni (500 000) ning jätta hallatavate hoonete arv samaks.

2009 aastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid ning neid ei planeerita ka 2010 aastal.

Osäühingu juhatusse kuulub üks inimene (juhataja), sealjuures tegutseb ta ka osäühingu tegevjuhina. 2009 aastal juhatajale juhatuse liikme töötasu ei makstud. Osäühingu aasta keskmine põhikohaga töötajate arv oli kuus (6) ja üks (1) käsunduslepingu alusel töötaja. Osäühingu palgakulu oli 2009 aastal kuussada kümme tuhat ükssada nelikümmend krooni (610 140), sotsiaalmaksu tasuti ükssada kuuskümmend tuhat seitsesada kolmkümmend kaheksa krooni (160 738). 2010 aastal töötajate arvu suurendamist ei kavandata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AT Kinnisvarahalduse Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009.a. ja aastaaruande koostamispäeva 25.juuni.2010.a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on AT Kinnisvarahalduse Osaühing jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	26 238	19 243	2
Finantsinvesteeringud	128 771	54 294	3,6
Nõuded ja ettemaksed	108 317	200 319	4
Kokku käibevara	263 326	273 856	
Kokku varad	263 326	273 856	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	40 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	146 743	224 968	5,8,9,10
Kokku lühiajalised kohustused	186 743	224 968	
Kokku kohustused	186 743	224 968	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 888	176 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 695	-171 762	
Kokku omakapital	76 583	48 888	
Kokku kohustused ja omakapital	263 326	273 856	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	894 322	1 069 670	11
Muud äritulud	3 120	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-214 327	-223 302	
Mitmesugused tegevuskulud	-79 253	-131 876	
Tööjõukulud	-610 140	-758 317	12
Muud ärikulud	-2 497	-48	
Ärikasum (-kahjum)	-8 775	-43 873	
Finantstulud ja -kulud	36 470	-127 889	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 695	-171 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 695	-171 762	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-8 775	-43 873
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13 777	-28 593
Laekunud intressid	28	112
Kokku rahavood äritegevusest	5 030	-72 354
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-40 000	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel		-11 579
Laekunud dividendid	1 965	3 900
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38 035	-7 679
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	40 000	
Kokku rahavood	6 995	-80 033
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 243	99 276
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 995	-80 033
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 238	19 243

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	176 650	220 650
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-171 762	-171 762
31.12.2008	40 000	4 000	4 888	48 888
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			27 695	27 695
31.12.2009	40 000	4 000	32 583	76 583

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arvestuse alused

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

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse aasta lõpus.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on AT Kinnisvarahalduse OÜ moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Raha

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel

Tulud

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	26 238	19 243
Kokku raha	26 238	19 243

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2007	174 616	174 616
Soetamine	11 579	11 579
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-131 901	-131 901
31.12.2008	54 294	54 294
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	34 477	34 477
31.12.2009	88 771	88 771

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	108 313	200 319
Kokku nõuded ostjate vastu	108 313	200 319

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	15 049	0
Üksikisiku tulumaks	10 298	14 753
Sotsiaalmaks	23 516	33 294
Kohustuslik kogumispension	0	1 571
Töötuskindlustusmaksed	2 990	876
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51 853	50 494

Eeltoodud maksude maksetähtaeg saabub 10.jaanuaril 2010.a.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
AT Kinnisvarateenuste OÜ	Eesti	Kinnisvara hooldusteenused	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
AT Kinnisvarateenuste OÜ	100	18.12.2009	40 000

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Eraisikud	40 000	40 000		
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000		
Laenukohustused kokku	40 000	40 000		

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	14 390	67 077
Kokku võlad tarnijatele	14 390	67 077

Võlad tarnijatele koosneb perioodilisi teenuseid osutavate firmade (Eesti Energia; Tallinna Vesi; VSA Eesti; AS Tawest jt.) poolt esitatud arvetest, mille maksetähtaeg saabub 2010.aasta jaanuari jooksul.

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Detsembrikuu palgad	21 210	36 178
Kasutamata puhkuse reserv	54 126	59 001
Kokku võlad töövõtjatele	75 336	95 179

Lisa 10 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	5 164	5 164		
Kokku muud võlad	5 164	5 164		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	12 219	12 219		
Kokku muud võlad	12 219	12 219		

Muude viitvõlgadena on kajastatud võlgu aruandvatele isikutele.

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	894 322	1 069 670
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	894 322	1 069 670
Kokku müügitulu	894 322	1 069 670
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara haldusteenus	442 025	433 759
Kinnisvara hooldusteenus	388 210	635 911
Üüritulu	64 087	0
Kokku müügitulu	894 322	1 069 670

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	449 402	564 948
Sotsiaalmaksud	160 738	193 369
Kokku tööjõukulud	610 140	758 317

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	AT Kinnisvara Investeeringute Büroo
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2008
	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 864

AT Kinnisvarahaldus OÜ-st omab AT Kinnisvara Investeeringute Büroo 67% suurust osalust. 33% osadest kuulub eraisikule.

2009.aastal asutas AT Kinnisvarahalduse OÜ tütarfirma AT Kinnisvarateenuste OÜ, milles omab 100% osalust.

Aruande digitaalallkirjad

AT Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 10901276) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARNE KANNA	Juhatuse liige	28.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 695
Kokku	32 583

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 888
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 695
Kokku	32 583
Jätta kogu teenitud kasum jaotamata kasumi fondi.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	442025	49.43%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	388210	43.41%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64087	7.17%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AT Kinnisvara Investeeringute OÜ	10064343	Kentmanni 7-56	26800 EEK
Aarne Kanna	35904160347	Tallinn, Harju maakond, Eesti	13200 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6449030
Faks	+372 6466271
Mobiiltelefon	+372 5516149
E-posti aadress	aarne@at.ee