

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: IDA-VIRUMAA KINNISVARA Osaühing

registrikood: 11003533

tänavanimi, Kuuse tee 9-11
maja ja korteri number:

küla: Vaela küla

vald: Kiili vald

postisihthumber: 75413

maakond: Harju maakond

telefon: 372 5029 283

e-posti aadress: info@idavirukv.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Ida-Virumaa Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on tehingud kinnis- ja vallasvaraga, amortiseerunud elamufondi renoveerimine ja uue ehitamine.

Aastat iseloomustas kinnisvaratehingute üldine langus ja ehitustegevuse mahtude langus Eesti turul. Ettevõtte ei olnud võimalik finantside puudumise tõttu

oma kinnisvarainvesteeringuid renoveerima. Ka müük ei õnnestunud.

Ettevõtte tegevus Kohtla-Järve haldusterritooriumis sisuliselt peatus.

Järgnevatiks 2010 ja 2011 aastateks plaanib ettevõtte oma kinnisvarainvesteeringute müüki.

Juhatus tegutseb üheliikmelisena. Juhatusel liikmele ei ole 2009.aastal brutotöötasusid arvestatud. Töötajaid ettevõtte ei ole.

Peamised finantssuhtearvud:	2009	2008
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,0053	0,04
Puhas käibekapital (käibevara - lühiajalised kohustused)	-2,30 milj.	-2,10 milj.
Võlakordaja ((lühiajalised kohustused + pikaajalised kohustused)/ koguvara)).	0,62	0,57

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	999	9 161	2
Nõuded ja ettemaksed	11 192	0	3
Kokku käibevara	12 191	9 161	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 560 000	4 560 000	5
Materiaalne põhivara	257	3 354	6
Kokku põhivara	4 560 257	4 563 354	
Kokku varad	4 572 448	4 572 515	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	85 324	176 024	7
Võlad ja ettemaksed	2 232 670	1 937 686	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 317 994	2 113 710	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	521 030	512 411	7,12
Kokku pikaajalised kohustused	521 030	512 411	
Kokku kohustused	2 839 024	2 626 121	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	9
Kohustuslik reservkapital	16 000	16 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 770 394	2 038 732	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212 970	-268 338	
Kokku omakapital	1 733 424	1 946 394	
Kokku kohustused ja omakapital	4 572 448	4 572 515	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	21 617	1 205 028	10
Muud äritulud	0	10 155	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 734	-693 872	
Mitmesugused tegevuskulud	-70 787	-327 810	
Tööjõukulud	0	-116 709	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 097	-3 131	6
Muud ärikulud	-54 700	-23 484	
Ärikasum (-kahjum)	-146 701	50 177	
Finantstulud ja -kulud	-66 269	-318 515	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-212 970	-268 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212 970	-268 338	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-146 701	50 177	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 096	3 131	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-10 155	
Kokku korrigeerimised	3 096	-7 024	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 192	26 990	
Varude muutus	0	1 444 865	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	294 984	-338 182	
Makstud intressid		63 525	
Kokku rahavood äritegevusest	140 187	1 240 351	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-50 000	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	260 000	
Laekunud intressid	8	10	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8	210 010	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	341 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-82 081	-1 810 423	7
Makstud intressid	-66 276		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-148 357	-1 469 423	
Kokku rahavood	-8 162	-19 062	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 161	28 223	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 162	-19 062	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	999	9 161	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	160 000	16 000	2 038 732	2 214 732
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-268 338	-268 338
31.12.2008	160 000	16 000	1 770 394	1 946 394
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-212 970	-212 970
31.12.2009	160 000	16 000	1 557 424	1 733 424

vt. lisa 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara (edaspidi ka "Ettevõtte") 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid ning Eesti hea tava taksonoomiast. OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha. Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, turuintressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 7 000.- krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse

lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest järgnevalt:

– arvutustehnika 20–35% aastas

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenukohustused ning muud võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused) ning neid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt nin ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Seotud osapooled

OÜ Ida-Virumaa Kinnisvara seotud osapoolteks on:

1. Omaniku ettevõtte Tiit Trade OÜ
2. Juhatuse liige Tiit Välling

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Tulud ja kulud on kasumiaruandes tasaarvestatud vaid juhul, kui need on tekkinud ühest ja samast või suuremast hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldivõetuna olulised.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	999	0
Arvelduskontod	0	9 161
Kokku raha	999	9 161

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	7 499	0
Ostjatelt laekumata arved	7 499	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 693	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	11 192	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	311	0		77 473
Sotsiaalmaks		0		891
Ettemaksukonto jääk	3 382		0	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 693	0		78 364

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		4 995 000
Ostud ja parendused		50 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-255 000
Müügid		-230 000
31.12.2008		4 560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		0
31.12.2009		4 560 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 249	58 606
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-31 153	-94 943

2009.aastal ei tellitud kinnisvarale hindamisakte.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	21 000	10 319	10 319	31 319
Akumuleeritud kulum	-1 120	-3 869	-3 869	-4 989
Jääkmaksumus	19 880	6 450	6 450	26 330
Amortisatsioonikulu	-35	-3 096	-3 096	-3 131
Müügid	-19 845			-19 845
31.12.2008				
Jääkmaksumus	0	3 354	3 354	3 354
Amortisatsioonikulu		-3 097	-3 097	-3 097
31.12.2009				
Jääkmaksumus	0	257	257	257

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Ehitised	0	19 845
Kokku		19 845

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	85 324	85 324			8,366	EUR	24.07.2012
Lühiajalised laenud kokku	85 324	85 324					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	521 030				8,366	EUR	24.07.2012
Pikaajalised laenud kokku	521 030						
Laenukohustused kokku	606 354	85 324					
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	176 024	176 024			8,366	EUR	24.07.2012
Lühiajalised laenud kokku	176 024	176 024					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	512 411				8,366	EUR	24.07.2012
Pikaajalised laenud kokku	512 411						
Laenukohustused kokku	688 435	176 024					

Tagatiseks on panditud ostetud kinnisvara.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	655 703	693 730
Maksuvõlad	0	78 364
Muud võlad	1 576 967	1 165 592
Kokku võlad ja ettemaksed	2 232 670	1 937 686

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	160 000	160 000
Osade arv (tk)	1 600	1 600
Osade nimiväärtus Osakapital koosneb 1600 osast maksumusega 100 krooni tükk. Põhikirjas lubatud maksimaalne osakapital on 160 000 krooni. 2009.a. seisuga on ettevõtte jaotamata kasum summas 1 557 424 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 327 059 kr.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 617	1 205 028
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	21 617	1 205 028
Kokku müügitulu	21 617	1 205 028
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara müük	0	1 076 271
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	21 617	82 994
Kinnisvarabüroode tegevus	0	45 763
Kokku müügitulu	21 617	1 205 028

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	0	88 890
Sotsiaalmaksud	0	27 819
Kokku tööjõukulud		116 709
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	1 856 591	0	1 629 266

	2009		2008	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	0	36 000

Seotud osapoolte võlg jaguneb:

1. Juhatusel liikmega seotud ettevõttele tasumata arved summas 505 702 krooni ja tasumata laen summas 510 564 krooni.
2. Osanikule maksmata laen summas 840 325 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

IDA-VIRUMAA KINNISVARA Osühing (registrikood: 11003533) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELSA SAAR	Juhatuse liige	28.05.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 770 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212 970
Kokku	1 557 424
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 557 424
Kokku	1 557 424

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21617	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Elsa Saar	45906160238	Kuuse tee 9-11, Vaela küla, Kiili vald, Harju maakond, Eesti	160000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55686707
E-posti aadress	info@idavirukv.ee