

02. 07. 2009

104550 160k

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus:	1. jaanuar 2008
aruandeaasta lõpp:	31. detsember 2008

ärinimi või sihtasutuse nimi:	Aktsiaselts Krissu Kinnisvara
registrikood:	11006030

tänava ja maja number:	Kesk-Kaar 12
linn:	Tartu
vald:	
postisihthumber:	50403
maakond:	Tartumaa

telefon:	4354030
faks:	4354031
e-posti aadress:	riisakas@eliise.ee



Sisukord

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 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 4 Võlakohustused	11
Lisa 5 Maksuvõlad	12
Lisa 6 Omakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Laenu tagatis	12
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	12
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	13
Audiitori järeldusotsus	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Tegevusalade loetelu.....	16



TEGEVUSARUANNE

Aktsiaseltsi Krissu Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. 2008.a kinnisvara juurde ei ostetud ja olemasolevat vara ei müüdud.

Tegevjuhtkonnale ja kõrgema juhtorgani liikmetele tasu makstud ei ole. Töölepingu ja töövõtulepingu alusel tasusid makstud ei ole.

Arengu- ja uurimistegevuseks kulutusi lõppenud majandusaastal ei tehtud ning ei planeerita teha ka järgmisel majandusaastal.

AS Krissu Kinnisvara olulisemad finantssuhtarvud on järgmised:

	31.12.2008	31.12.2007
Üldine maksevõime (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,09	0,15
Üldine võlasuhe % (võlad kokku/varad)	57,4 %	62,5 %
Varade tootlus % (kasum/varad)	3,8 %	5,6 %



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Krissu Kinnisvara AS tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani , on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. AS KRISSU KINNISVARA on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Raivo Riisa



Viljandi, 26.06.2009

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	135 571	234 586
Nõuded ostjate vastu		364 430	257 543
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		-181 345	0
Käibevara kokku		318 656	492 129
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3		
Maa		2 015 756	2 015 756
Ehitised (jääkmaksumuses)		7 740 578	7 911 530
Materiaalne põhivara kokku		9 756 334	9 927 286
Põhivara kokku		9 756 334	9 927 286
VARAD KOKKU		10 074 990	10 419 415
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	4	3 428 736	3 317 954
Võlad tarnijatele		19 488	45 861
Maksuvõlad	5	25 387	5 903
Lühiajalised eraldised		75 280	0
Lühiajalised kohustused kokku		3 548 891	3 369 718
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	4	2 236 394	3 143 289
Pikaajalised kohustused kokku		2 236 394	3 143 289
KOHUSTUSED KOKKU		5 785 285	6 513 007
Omakapital			
Aktiivkapital	6	500 000	500 000
Kohustuslik reservkapital		50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 356 408	2 773 960
Aruandeaasta kasum		383 297	582 448
OMAKAPITAL KOKKU		4 289 705	3 906 408
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		10 074 990	10 419 415



allkirjastatud ja kinnituseks
 "29." 06. 2009. a.
 Lembar Kivistik

Kasumiaruanne
[SKEEM 1]

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	7	1 099 724	1 237 880
Mitmesugused tegevuskulud		-114 658	-209 940
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-170 952	-170 952
Muud ärikulud		-183 288	-1 924
Ärikasum		630 826	855 064
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-248 260	-273 084
Muud finantstulud ja -kulud		731	468
Finantstulud ja -kulud kokku		-247 529	-272 616
Aruandeaasta puhaskasum		383 297	582 448



Alkirjastatud identiteetseerimiseks
"24" 06 2008 a.
Lembar Kivistik



Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		630 826	855 064
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	170 952	170 952
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		74 458	-227 087
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		68 391	40 293
Saadud intressid		731	468
Makstud intressid		-248 260	-273 084
Kokku rahavood äritegevusest		697 098	566 606
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud eraisikutelt		85 000	0
Laenude tagasimaksed		-881 113	-1 822 753
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-796 113	-1 822 753
Rahavood kokku		-99 015	-1 256 147
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		234 586	1 490 733
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-99 015	-1 256 147
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		135 571	234 586



Allkirjastatud identifitseerimiseks
 "29" 06 2009 a.
 Lembar Kivistik

Omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	500 000	0	0	378 500	878 500
Muutused aruandeperioodil		50 000	328 500	-378 500	0
Aruandeperioodi puhaskasum				825 276	825 276
Saldo seisuga 31.12.2005	500 000	50 000	328 500	825 276	1 703 776
Muutused aruandeperioodil			825 276	-825 276	0
Aruandeperioodi puhaskasum				1 620 184	1 620 184
Saldo seisuga 31.12.2006	500 000	50 000	1 153 776	1 620 184	3 323 960
Muutused aruandeperioodil			1 620 184	-1 620 184	0
Aruandeperioodi puhaskasum				582 448	582 448
Saldo seisuga 31.12.2007	500 000	50 000	2 773 960	582 448	3 906 408
Muutused aruandeperioodil			582 448	-582 448	0
Aruandeperioodi puhaskasum				383 297	383 297
Saldo seisuga 31.12.2008	500 000	50 000	3 356 408	383 297	4 289 705



Alkirjastatud identifitseerimiseks
 29.12.2008 a.
 Lembar Kivistik

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS KRISSU KINNISVARA 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid lühiajalised nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 30 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 30 000 krooni, kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised

20-50 aastat

Maad ei amortiseerita.



Altkirjastatud identifitseerimiseks
"19" 06 2009.a.
Lembar Kivistik

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Tulude arvestus

AS KRISSU KINNISVARA kajastab tulu kinnisvara üürileandmisest samades perioodides kinnisvara kuludega.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on kuulub moodustamisele kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.



Alkirjastatud identifitseerimiseks
"29" 26 2009.a
Lembar Kivistik

Lisa 2 Raha ja pangakontod

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	47 393	49 383
Pangakontod	88 178	185 203
Raha ja pangakontod kokku	135 571	234 586

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 015 756	8 547 600	10 563 356
Kogunenud kulum		-465 118	-465 118
Jääkmaksumus 31.12.2006	2 015 756	8 082 482	10 098 238
Muutused 2007:			
Amortisatsioonikulu		-170 952	-170 952
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 015 756	8 547 600	10 563 356
Kogunenud kulum		-636 070	-636 070
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 015 756	7 911 530	9 927 286
Muutused 2008:			
Amortisatsioonikulu		-170 952	-170 952
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 015 756	8 547 600	10 563 356
Kogunenud kulum		-807 022	-807 022
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 015 756	7 740 578	9 756 334

Lisa 4 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		
		12 kuu jooksul	üle 1 aasta	Intressimäär
Pikaajaline laen Hansapank	4 026 149	882 860	3 143 289	6,833%
Lühiajalised laenud eraisikutelt		2 435 094		
Kokku	4 026 149	3 317 954	3 143 289	

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		
		12 kuu jooksul	üle 1 aasta	Intressimäär
Pikaajaline laen Hansapank	3 145 036	908 642	2 236 394	6,844%
Lühiajalised laenud eraisikutelt	2 520 094	2 520 094	0	
Kokku	5 665 130	3 428 736	2 236 394	

Pikaajaline võlakohustus on lepingus fikseeritud eurodes.



Alikirjastatud identifiitseerimiseks
 29.06.2009.a.
 Lembar Kivistik

**Lisa 5 Maksuvõlad
Maksuliik**

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	25 387	0	5 903

Lisa 6 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiakapital (tuhandetes kroonides)	500 000	500 000
Aktsiate arv (tk)	500	500
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1000	1000

Lisa 7 Müügitulu

AS KRISSU KINNISVARA müügitulu saadi Eestis ja jaguneb tululiikide lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Tulu kinnisvara üürileandmisest	821 964	692 389
Tulu teenuste edasimüügist	277 760	545 491
Müügitulu kokku	1 099 724	1 237 880

Lisa 8 Laenu tagatis

AS KRISSU KINNISVARA poolt võetud laenu tagatiseks on hüpoteek kinnisasjale Tartu tn 9, Viljandi.

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

AS KRISSU KINNISVARA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Aruandeaastal tehtud tehingud seotud osapooltega ei erine ettevõtte juhtkonna hinnangul tavahinnast.



Allkirjastatud identiteetseerimiseks
 "2008" 2008. a
 Lembar Kivistik

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

AS KRISSU KINNISVARA juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatus:

Raivo Riisa juhatus liige

..... 26.06.2009

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Jüri Öngo nõukogu esimees

..... 26.06.2009

Kalli Loog nõukogu liige

..... 26.06.2009.

Helgi Riisa nõukogu liige

..... 26.06.2009

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**AS Krissu Kinnisvara ainuosanikule**

29. 06.2009.a.

Olen auditeerinud AS Krissu Kinnisvara (reg. kood 11006030) aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31. detsember 2008.a. summas 10 074 990 krooni, kasumiaruannet kasumiga 383 297 krooni, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet negatiivse rahavooga 99 015 krooni eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid, millised on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. See eeskiri nõuab, et olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Krissu Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2008.a. ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumit ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Lembar Kivistik



Vannutatud audiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 356 408
2008. aasta puhaskasum	383 297
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	3 739 705

Juhatuse teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks:

Mitte maksta aktsionäridele dividende	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	3 739 705

Raivo Riisa
Juhatuse liige
26.06.2009



Tegevusalade loetelu

Aruandeperioodi 01.01.-31.12.2008 tegevusalad:	EMTAK	Summa
Enda kinnisvara üürileandmine	68201	1 099 724
Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 01.01.-31.12.2009:		
Enda kinnisvara üürileandmine	68201	

