

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : OÜ KINNISASI

registrikood: 11051744

tänav a nimi, Vanemuise 21A

linn: Tartu linn

postisihthumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7341505

faks: +372 7341505

e-posti aadress: makkle@makkle.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Osaühing Kinnisasi kanti Äriregistrisse 18.06.2004.a. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine. Alates 2006 aastast rendib ettevõtte äripindasid asukohaga Tartus, Ülikooli 6a. Hoone täituvus 2009.a. oli 90,3 %, 2008.a. teisest poolest maja täituvus 91%. Tulenevalt majanduslangusest oleme prognoosinud 2010.a. minimaalseks täituvuseks 80-85% hoonest.

2009.a. tehti hoones remonditöid ca 160 000 krooni eest. 2009.a. on üüritulu võrreldes 2008.a.-ga langenud 22,7%.

2009.a. müügitulu oli 3 987 220 krooni; 2008.a. 5 158 173 krooni.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid, antud objekti haldamisega tegeleb OÜ Makkle Invest. Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2009	2008
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,75	0,62
Nõuete laekumise välde päevades	Nõuded ostjatele / müügitulu *	43,42	41,74
Varade tootlus	Müügitulu / varad kokku	13,72%	17,36%
Tegev tulukus	Puhaskasum / müügitulu	16,40%	29,61%

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerime oma vastutust esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisasi finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kinnisasi on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	680 282	611 626	2
Nõuded ja ettemaksed	507 589	599 574	3
Kokku käibevara	1 187 871	1 211 200	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	849 000	640 000	3,5
Kinnisvarainvesteeringud	26 694 190	27 442 536	6
Materiaalne põhivara	315 348	420 535	7
Kokku põhivara	27 858 538	28 503 071	
Kokku varad	29 046 409	29 714 271	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	995 000	1 486 427	8
Võlad ja ettemaksed	583 731	458 416	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 578 731	1 944 843	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	22 581 853	23 537 703	8
Kokku pikaajalised kohustused	22 581 853	23 537 703	
Kokku kohustused	24 160 584	25 482 546	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 187 725	2 660 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	654 100	1 527 243	
Kokku omakapital	4 885 825	4 231 725	
Kokku kohustused ja omakapital	29 046 409	29 714 271	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	3 987 220	5 158 173	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-864 913	-883 978	
Mitmesugused tegevuskulud	-526 681	-557 817	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-853 533	-701 418	6,7
Muud ärikulud	-263 428	-35 613	
Ärikasum (-kahjum)	1 478 665	2 979 347	
Finantstulud ja -kulud	-824 565	-1 452 104	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	654 100	1 527 243	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	654 100	1 527 243	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 478 665	2 979 347	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	853 533	701 418	6,7
Kokku korrigeerimised	853 533	701 418	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	114 969	-77 544	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 435	63 615	9
Kokku rahavood äritegevusest	2 435 732	3 666 836	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-274 524	7
Antud laenud	-215 000	-640 000	5
Antud laenude tagasimaksed	6 000	0	5
Laekunud intressid	20 337	37 217	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-188 663	-877 307	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 447 277	-1 455 397	8
Makstud intressid	-728 255	-1 491 926	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 175 532	-2 947 323	
Kokku rahavood	71 537	-157 794	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	611 626	773 066	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	71 537	-157 794	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 881	-3 646	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	680 282	611 626	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	2 660 482	2 704 482
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 527 243	1 527 243
31.12.2008	40 000	4 000	4 187 725	4 231 725
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	654 100	654 100
31.12.2009	40 000	4 000	4 841 825	4 885 825

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2009. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid- ja kahjumid esitatakse kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum (maad ei amortiseerita).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20 %
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20 %

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisasi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	200 000	200 000
Arvelduskontod	480 282	411 626
Kokku raha	680 282	611 626

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	474 329	589 825	
Muud nõuded	33 260	8 969	
Ettemaksed	0	780	
Pikaajalised nõuded	849 000	640 000	5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 356 589	1 239 574	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	43 048	52 610
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 048	52 610

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	849 000	0	849 000	0	3
Intressinõuded	29 253	29 253	0	0	3
Kokku muud nõuded	878 253	29 253	849 000	0	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	640 000	0	640 000	0	3
Intressinõuded	6 269	6 269	0	0	3
Kokku muud nõuded	646 269	6 269	640 000	0	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	29 776 819	29 776 819
Akumuleeritud kulum	-1 887 916	-1 887 916
Jääkmaksumus	27 888 903	27 888 903
Ostud ja parendused	157 020	157 020
Amortisatsioonikulu	-603 387	-603 387
31.12.2008		
Soetusmaksumus	29 933 839	29 933 839
Akumuleeritud kulum	-2 491 303	-2 491 303
Jääkmaksumus	27 442 536	27 442 536
Amortisatsioonikulu	-748 346	-748 346
31.12.2009		
Soetusmaksumus	29 933 839	29 933 839
Akumuleeritud kulum	-3 239 649	-3 239 649
Jääkmaksumus	26 694 190	26 694 190

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 987 220	5 158 173
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-864 913	-883 978

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	349 908	349 908	175 202	525 110
Akumuleeritud kulum	-79 622	-79 622	-44 426	-124 048
Jääkmaksumus	270 286	270 286	130 776	401 062
Ostud ja parendused	85 505	85 505	31 999	117 504
Amortisatsioonikulu	-59 472	-59 472	-38 559	-98 031
31.12.2008				
Soetusmaksumus	435 413	435 413	207 201	642 614
Akumuleeritud kulum	-139 094	-139 094	-82 985	-222 079
Jääkmaksumus	296 319	296 319	124 216	420 535
Amortisatsioonikulu	-63 747	-63 747	-41 440	-105 187
31.12.2009				
Soetusmaksumus	435 413	435 413	207 201	642 614
Akumuleeritud kulum	-202 841	-202 841	-124 425	-327 266
Jääkmaksumus	232 572	232 572	82 776	315 348

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB	17 371 853	995 000	16 376 853	0
Marteburg OÜ	6 205 000	0	6 205 000	0
Pikaajalised laenud kokku	23 576 853	995 000	22 581 853	0
Laenukohustused kokku	23 576 853	995 000	22 581 853	0
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB	18 324 130	1 486 427	16 837 703	0
Marteburg OÜ	6 700 000	0	6 700 000	0
Pikaajalised laenud kokku	25 024 130	1 486 427	23 537 703	0
Laenukohustused kokku	25 024 130	1 486 427	23 537 703	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	26 694 190	26 694 190
31.12.2008	27 442 536	27 442 536

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	110 390	108 001	
Maksuvõlad	43 048	52 610	4
Muud võlad	404 750	268 000	
Saadud ettemaksed	25 543	29 805	
Kokku võlad ja ettemaksed	583 731	458 416	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2009
--	------------

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2009.a oli 4 841 825 krooni (2008.a.: 4 187 725 krooni). Omanikele on võimalik välja maksta bilansipäeva seisuga 3 825 042 krooni (2008.a.: 3 308 303 krooni), millega kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt ehk 1 016 783 krooni (2008.a. 879 442 krooni).

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
40 000.-		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 987 220	5 158 173
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 987 220	5 158 173
Kokku müügitulu	3 987 220	5 158 173
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara rentimine	3 987 220	5 158 173
Kokku müügitulu	3 987 220	5 158 173

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009
--	------

2008.a. ja 2009.a. OÜ-I Kinnisasi töötajaid ei olnud.

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Makkle Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	18 000	0	11 800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	878 253	6 612 150	646 228	6 968 000

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	180 000	0	120 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	29 253	159 337	6 228	310 000

Juhatuse liikmele juhatuse liikme tasu makstud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART AVARMAA	Juhatuse liige	19.04.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 187 725
Aruandeaasta kasum (kahjum)	654 100
Kokku	4 841 825
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 841 825
Kokku	4 841 825

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3987220	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing MAKKLE INVEST	10287907	Vanemuise 21a, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	makkle@makkle.ee
Faks	+372 7341505
Telefon	+372 7341505