

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OSAÜHING KINNISVARAEHITUS

registrikood: 11130776

tänavanimi, maja number: Veere 5

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 44306

telefon: +372 5288693, +372 53491513

e-posti aadress: kve@kinnisvaraehitus.ee

veebilehe aadress: www.kinnisvaraehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kinnisvaraehitus on ettevõtte, milline tegeleb üldehitus-, remont-, sanitaartechniliste- ja montaažitööde ning kinnisvara arendusega.

Tulud, kulud ja kasum

2010. aastal oli OÜ Kinnisvaraehituse müügitulu 5 894 tuh. krooni. Müügitulust moodustas ehitusteenuste müük Eestis 93,7 % ja transporditeenus Euroopa Liidus 6,3 %. OÜ Kinnisvaraehitus kahjumiks kujunes 825 tuh. krooni,.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Müügitulu	5 894 274	3 681 813
Käibe kasv %	-100	60
Brutokasumi määr %	-14,0	19,4
Puhaskasum	-825 225	714 337
Kasumi kasv %	-100	-216
Puhasrentaablus %	-14,0	19,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,5	1,2
ROA	-44,5	12,4
ROE	-82,1	39,0
Varad	1 853 533	5 747 295
Omakapital	1 004 780	1 830 005
Käibevara	1 246 914	4 618 516
Lühiajalised kohustused	848 753	3 917 290

Käibe kasv (%)= (müügitulu 2010- müügitulu 2009)/müügitulu 2009*100
Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Kasumikasv (%)= (puhaskasum 2010-puhaskasum 2009)/puhaskasum 2009*100
Puhasrentaablus (%)= puhaskasum/müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
ROA (%)= puhaskasum/varad kokku*100
ROE (%)= puhaskasum/omakapital*100

Investeeringud

Aruandeperioodil materiaalsesse põhivarasse ei investeeritud.

Personal

OÜ Kinnisvaraehitus töötajate arv majandusaasta lõpus oli 12 töötajat.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Laiendada ehitustegevust põhjamaades kui ka Eesti turul. Tegeleda kinnisvara arendusega. Leida uusi kliente ja koostööpartnereid. Investeerida töömeeste koolitusse ja töö kvaliteeti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	253 137	58 623	
Nõuded ja ettemaksed	993 777	184 300	
Varud	0	4 375 593	
Kokku käibevara	1 246 914	4 618 516	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	606 619	1 128 779	3
Kokku põhivara	606 619	1 128 779	
Kokku varad	1 853 533	5 747 295	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	110 000	3 300 000	
Võlad ja ettemaksed	738 753	617 290	2,4
Kokku lühiajalised kohustused	848 753	3 917 290	
Kokku kohustused	848 753	3 917 290	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	
Kohustuslik reservkapital	6 000	6 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 764 005	1 049 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 225	714 337	
Kokku omakapital	1 004 780	1 830 005	
Kokku kohustused ja omakapital	1 853 533	5 747 295	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 894 274	3 681 813	5
Muud äritulud	431 638	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 143 260	-2 075 320	6
Mitmesugused tegevuskulud	-317 959	-124 734	7
Tööjõukulud	-522 490	-472 911	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-138 958	-144 917	3
Muud ärikulud	-27 220	-9 713	
Ärikasum (-kahjum)	-823 975	854 218	
Finantstulud ja -kulud	-1 250	-139 881	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-825 225	714 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 225	714 337	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-823 975	854 218	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	138 958	144 917	3
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-400 178	0	
Kokku korrigeerimised	-261 220	144 917	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-722 008	-156 185	
Varude muutus	4 370 824	-89 977	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	121 463	-753 455	
Makstud intressid	-1 250	0	
Kokku rahavood äritegevusest	2 683 834	-482	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	783 380	0	3
Antud laenud	-145 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	62 300	0	
Laekunud intressid	0	161	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	700 680	161	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	257 943	390 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 447 943	-440 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 190 000	-50 000	
Kokku rahavood	194 514	-50 321	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 623	108 944	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	194 514	-50 321	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	253 137	58 623	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	60 000	6 000	1 049 668	1 115 668
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			714 337	714 337
31.12.2009	60 000	6 000	1 764 005	1 830 005
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-825 225	-825 225
31.12.2010	60 000	6 000	938 780	1 004 780

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 kajastatakse müüdü toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Alates 2007.a. aruandeaastast on arvestatud kinnisvara arenduse ja laenukasutuse kulutusi varude soetusmaksumusse. Sellest tulenevalt on aruannetes korrigeeritud eelmise perioodi võrreldavaid andmeid. Korrigeerimised on välja toodud arvestusmeetodite peatükis „Korrigeerimiste mõjud eelmise perioodi aruannetele“.

Varude kajastamisel bilansis on lähtutud asjaolust, et varudena kajastatud objektide valmistamine vältab mitu aastat ning neid arendatakse ja finantseeritakse laenuga. Johtuvalt on otseselt varaobjektide valmistamisega seotud arenduse ja laenukasutuse kulutusi (sh. intresse) kapitaliseeritud antud objektide soetusmaksumuses. Laenukasutuse kulutusi on arvestatud varude soetusmaksumusse ainult sel juhul, kui varude valmistamiseks on vajalik pikem ajaperiood ja arendamist

finantseeritakse laenu arvelt.

Laenukasutuse ja arendamise kulutusi on kapitaliseeritud ainult alates hetkest, mil viimased kulutused on tekkinud ning varude valmistamist on alustatud. Laenukasutuse ja maade arendamise kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on pikemaks ajaks peatatud.

Muud varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõttevälise 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 on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis arvatakse soetusmaksumusest maha akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulum.

Müügiootel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	20-30
Seadmed ja masinad	8-12
Muu inventar ja IT seadmed	3-5

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	47 601	39 552
Üksikisiku tulumaks	29 395	13 288
Sotsiaalmaks	60 885	29 150
Kohustuslik kogumispension	1 080	60
Töötuskindlustusmaksed	7 749	3 711
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	146 710	85 761

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Maa	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008							
Soetusmaksumus	383 202	847 381	27 970	197 584	1 072 935	34 200	1 490 337
Akumuleeritud kulum		-141 047	-19 961	-49 253	-210 261	-6 380	-216 641
Jääkmaksumus	383 202	706 334	8 009	148 331	862 674	27 820	1 273 696
Amortisatsioonikulu		-97 668	-3 521	-36 888	-138 077	-6 840	-144 917
31.12.2009							
Soetusmaksumus	383 202	847 381	27 970	197 584	1 072 935	34 200	1 490 337
Akumuleeritud kulum		-238 715	-23 482	-86 141	-348 338	-13 220	-361 558
Jääkmaksumus	383 202	608 666	4 488	111 443	724 597	20 980	1 128 779
Amortisatsioonikulu		-97 668	-3 048	-31 402	-132 118	-6 840	-138 958
Müügid	-383 202						-383 202
31.12.2010							
Soetusmaksumus	0	847 381	27 970	197 584	1 072 935	34 200	1 107 135
Akumuleeritud kulum	0	-336 383	-26 530	-117 543	-480 456	-20 060	-500 516
Jääkmaksumus	0	510 998	1 440	80 041	592 479	14 140	606 619

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Maa	783 380	
Kokku	783 380	

Lisa 4 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	64 399	18 832
Puhkusetasude kohustus	41 649	11 338
Kokku võlad töövõtjatele	106 048	30 170

Lisa 5 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 524 043	3 681 813
Soome	370 231	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 894 274	3 681 813
Kokku müügitulu	5 894 274	3 681 813
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	5 524 043	3 681 813
Transporditeenus	370 231	0
Kokku müügitulu	5 894 274	3 681 813

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	4 654 365	1 244 501
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	28 955	57 936
Müügi eesmärgil ostetud teenused	41 532	57 413
Energia	150 826	102 830
Kütus	150 826	102 830
Alltöövõtutööd	578 285	369 639
Transpordikulud	174 850	26 804
Üür ja rent	499 719	173 176
Muud	14 728	43 021
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 143 260	2 075 320

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Maarent	4 027	0
Üür ja rent	71 990	34 938
Energia	1 054	1 136
Elektrienergia	1 054	1 136
Mitmesugused bürookulud	4 427	9 317
Lähetuskulud	102 735	0
Koolituskulud	4 040	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 947	987
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	14 929	0
Reklaam	2 361	7 917
Kindlustusmaksed	43 669	46 546
Asjaajamise teenused	40 221	1 871
Majanduskulud	6 676	51
Ohutustehnika ja tuletõrje alased kulud	10 479	13 758
Muud	7 404	8 213
Kokku mitmesugused tegevuskulud	317 959	124 734

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	396 714	344 365
Sotsiaalmaksud	120 657	128 546
Kokku tööjõukulud	517 371	472 911
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	4

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010
	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 700

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	0	67 977

Juhatuseliikme tasu 2010.aastal ei arvestatud ega tasutud.

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING KINNISVARAEHITUS (registrikood: 11130776) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEHO LÄNTS	Juhatuse liige	01.07.2011
ALLAR NEEME	Juhatuse liige	01.07.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 764 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 225
Kokku	938 780
Katmine	
Kokku	938 780

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 764 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-825 225
Kokku	938 780
Katmine	
Kokku	938 780

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	5524043	93.72%	Jah
Kaubavedu maanteel	49411	370231	6.28%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Allar Neeme	37809305219	Tuleviku 10A- 44, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	20000 EEK
Imre Tiks	37608185241	Laada 10- 25, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond, Eesti	20000 EEK
Leho Länts	37601144225	Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53491513
Mobiiltelefon	+372 5288693
E-posti aadress	kve@kinnisvaraehitus.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvaraehitus.ee