

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Crastini Kinnisvara Osühing

registrikood: 11130941

tänava/talu nimi, Metsa 6-1

maja ja korteri number:

alevik: Voka alevik

vald: Toila vald

maakond: Ida-Viru maakond

postisihtnumber: 41701

telefon: +372 5031243

e-posti aadress: 37305052210@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Muud võlad	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

2015 aastal ei õnnestunud olemasolevale kinnisvarale rentniku leida. Allesjäänud korteris on plaanis teostada remont ning 2016 aastal üritatakse korterile rentnik leida. Korteris sisustusse planeerib firma investeerida ca 13 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	0	15
Finantsinvesteeringud	3 500	4 000
Kokku käibevara	3 500	4 015
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	3 711	3 801
Kokku põhivara	3 711	3 801
Kokku varad	7 211	7 816
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	406	347
Kokku lühiajalised kohustused	406	347
Kokku kohustused	406	347
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	15	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 898	-4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-664	4 902
Kokku omakapital	6 805	7 469
Kokku kohustused ja omakapital	7 211	7 816

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	0	672
Muud äritulud	0	13 406
Mitmesugused tegevuskulud	-574	-9 015
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-90	-161
Kokku ärikasum (-kahjum)	-664	4 902
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-664	4 902
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-664	4 902

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-664	4 902
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	90	161
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-13 406
Kokku korrigeerimised	90	-13 245
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	500	-4 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	59	-35 570
Kokku rahavood äritegevusest	-15	-47 913
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	62 300
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	62 300
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-14 372
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-14 372
Kokku rahavood	-15	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	15

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	15	-4	2 567
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 902	4 902
31.12.2014	2 556	15	4 898	7 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-664	-664
31.12.2015	2 556	15	4 234	6 805

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Crastini Kinnisvara OÜ on Eesti Vabariigis 30.08.2005 registreeritud osaühing. Crastini Kinnisvara OÜ 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja ümardatud täiseurodeni.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse see nõuete bilansilise väärtuse vähenemisena ja kantakse ärikuludesse. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena

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 õiglasel väärtuses, kasutades ettevõtteväliste 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 põhivarana käsitletakse materiaalsel vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot. Materiaalsel põhivara esitatakse bilansis jääkväärtuses, mis on saadud vara soetusmaksumuse vähendamisel arvestatud kulumid ja väärtuse languse võrra.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Põhivara kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Kui vara hinnanguline kasulik eluiga erineb oluliselt eelnevalt kehtestatud, siis muudetakse vara järelejäänud kasuliku eluiga, millest tulenevalt muutub järgmistel perioodidel varale arvestatav kulum.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulud) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetava väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav

väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Rendid

Rendiarvestus

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kulud

Kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnevad bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis oleks varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt võiks mõjutada järgmise majandusaasta tulemusi ei ole toimunud.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2013	0	
Soetamine	4 000	4 000
31.12.2014	4 000	4 000
Kajastatud õiglasest väärtuses	4 000	4 000
Muud	-500	-500
31.12.2015	3 500	3 500
Kajastatud õiglasest väärtuses	3 500	3 500

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	54 509	54 509
Akumuleeritud kulum	-1 652	-1 652
Jääkmaksumus	52 857	52 857
Müügid	-48 895	-48 895
Amortisatsioonikulu	-161	-161
31.12.2014		
Soetusmaksumus	4 517	4 517
Akumuleeritud kulum	-716	-716
Jääkmaksumus	3 801	3 801
Amortisatsioonikulu	-90	-90
31.12.2015		
Soetusmaksumus	4 517	4 517
Akumuleeritud kulum	-806	-806
Jääkmaksumus	3 711	3 711

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	448	847
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	62 300

Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	291	291
Võlad aruandvale isikule	291	291
Kokku muud võlad	291	291
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	231	231
Võlad aruandvale isikule	231	231
Kokku muud võlad	231	231

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	672
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	672
Kokku müügitulu	0	672
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	0	672
Kokku müügitulu	0	672

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes 2015 aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0

2014	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 372

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2016

Crastini Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11130941) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALMER MARKOV	Juhatuse liige	24.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-664
Kokku	4 234
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 234
Kokku	4 234

Katta kahjum tulevaste perioodide kasumist.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-664
Kokku	4 234
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 234
Kokku	4 234

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalmer Markov	37305052210	Voka alevik, Toila vald, Ida-Viru maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5031243
E-posti aadress	37305052210@eesti.ee