

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Laenukohustused	11
Lisa 4 Muud võlad	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Crastini Kinnisvara OÜ-l on 2 korterit, millest üks on 2013 aastal välja renditud. Mõlemis korteris on teostatud remont ning 2014 aastal üritatakse ka teisele korterile rentnik leida. Korterite sisustusse planeerib firma investeerida ca 13 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	0	1
Kokku käibevara	0	1
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	52 857	10 350
Kokku põhivara	52 857	10 350
Kokku varad	52 857	10 351
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	14 372	0
Võlad ja ettemaksed	35 918	7 786
Kokku lühiajalised kohustused	50 290	7 786
Kokku kohustused	50 290	7 786
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	15	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6	-6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2	0
Kokku omakapital	2 567	2 565
Kokku kohustused ja omakapital	52 857	10 351

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	1 446	1 381
Muud äritulud	285	180
Mitmesugused tegevuskulud	-1 394	-1 328
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-335	-233
Kokku ärikasum (-kahjum)	2	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2	0

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2	0
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	335	233
Kokku korrigeerimised	335	233
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	28 132	-233
Kokku rahavood äritegevusest	28 469	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 842	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-42 842	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	36 672	0
Saadud laenude tagasimaksed	-22 300	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 372	0
Kokku rahavood	-1	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	1

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	15	-6	2 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)			0	0
31.12.2012	2 556	15	-6	2 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2	2
31.12.2013	2 556	15	-4	2 567

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Crastini Kinnisvara OÜ on Eesti Vabariigis 30.08.2005 registreeritud osaühing. Crastini Kinnisvara OÜ 2013. 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 õiglases 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 materiaalet vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalset põhivara esitatakse bilansis jääkväärtuses, mis on saadud vara soetusmaksumuse vähendamisel arvestatud kulum 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 kasulikkude 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 õiglase väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale 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 äriseadustikule 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	11 667	11 667
Akumuleeritud kulum	-1 084	-1 084
Jääkmaksumus	10 583	10 583
Amortisatsioonikulu	-233	-233
31.12.2012		
Soetusmaksumus	11 667	11 667
Akumuleeritud kulum	-1 317	-1 317
Jääkmaksumus	10 350	10 350
Ostud ja parendused	42 842	42 842
Amortisatsioonikulu	-335	-335
31.12.2013		
Soetusmaksumus	54 509	54 509
Akumuleeritud kulum	-1 652	-1 652
Jääkmaksumus	52 857	52 857

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 446	1 381
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 274	1 213

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	14 372	14 372			0	eur	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	14 372	14 372					
Laenukohustused kokku	14 372	14 372					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	0	0			0	0	0
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajalised võlakirjad kokku	0	0					
Laenukohustused kokku	0	0					

Laen on tagatud ainuomaniku varaga.

Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	7 313			
Kokku muud võlad	7 313			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	7 786			7 786
Kokku muud võlad	7 786			7 786

Muude viitvõlgade all on kajastatud võlad aruandvale isikule.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 446	1 381
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 446	1 381
Kokku müügitulu	1 446	1 381
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	1 446	1 381
Kokku müügitulu	1 446	1 381

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes 2013 aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 372

2013	Saadud laenud
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: 16.06.2014

Crastini Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11130941) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALMER MARKOV	Juhatuse liige	16.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2
Kokku	-4
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4
Kokku	-4

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2
Kokku	-4
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4
Kokku	-4

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1446	100.00%	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