

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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 Muud võlad	10
Lisa 4 Müügitulu	11
Lisa 5 Tööjõukulud	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

Crastini Kinnisvara OÜ-l on 2 korterit, millest üks on 2011 aastal õnnestunud välja rentida. Mõlemis korteris on teostatud remont ning 2012 aastal üritatakse ka teisele korterile rentnik leida. Korterite sisustusse planeerib firma investeerida ca 13 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1	1	
Kokku käibevara	1	1	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	10 583	10 816	2
Kokku põhivara	10 583	10 816	
Kokku varad	10 584	10 817	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	8 019	8 252	
Kokku lühiajalised kohustused	8 019	8 252	
Kokku kohustused	8 019	8 252	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	15	15	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6	-6	
Kokku omakapital	2 565	2 565	
Kokku kohustused ja omakapital	10 584	10 817	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 369	0	4
Muud äritulud	196	1 134	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 332	-920	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-233	-214	2
Ärikasum (kahjum)	0	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	233	214	2
Kokku korrigeerimised	233	214	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-233	-214	
Kokku rahavood äritegevusest	0	0	
Kokku rahavood	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	15	-6	2 565
31.12.2010	2 556	15	-6	2 565
Aruandeaasta kasum (kahjum)			0	0
31.12.2011	2 556	15	-6	2 565

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Crastini Kinnisvara OÜ on Eesti Vabariigis 30.08.2005 registreeritud osaühing. Crastini Kinnisvara OÜ 2011. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Crastini Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 materiaalsel vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalsel põhivara esitatakse bilansis jääkväärtuses, mis on saadud vara soetusmaksumuse vähendamisel arvestatud kulumi 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 kehtestatust, 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 õiglasest 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 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50

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.

Maksustamine

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

Tulud

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

Kulud

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

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.

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 tulemust ei ole toimunud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	11 667	11 667
Akumuleeritud kulum	-637	-637
Jääkmaksumus	11 030	11 030
Amortisatsioonikulu	-214	-214
31.12.2010		
Soetusmaksumus	11 667	11 667
Akumuleeritud kulum	-851	-851
Jääkmaksumus	10 816	10 816
Amortisatsioonikulu	-233	-233
31.12.2011		
Soetusmaksumus	11 667	11 667
Akumuleeritud kulum	-1 084	-1 084
Jääkmaksumus	10 583	10 583

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 369	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 217	920

Lisa 3 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	8 052			8 052
Kokku muud võlad	8 052			8 052
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	7 877			7 877
Kokku muud võlad	7 877			7 877

Muude viitvõlgade all on kajastatud võlad aruandvale isikule.

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 369	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 369	0
Kokku müügitulu	1 369	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	1 369	0
Kokku müügitulu	1 369	0

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes 2011 aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Tehinguid seotud osapooltega 2011 aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Crastini Kinnisvara Osühing (registrikood: 11130941) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALMER MARKOV	Juhatuse liige	27.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6
Kokku	-6
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-6

Kahjum katta tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-6
Kokku	-6
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-6

Kahjum katta tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1369	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