

Majandusaasta aruanne

Viru Maakohus
registriosakond

11.11.2008

SISSETEENIND
nr. 6872

Majandusaasta algus

01.jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp

31. detsember 2007

Ärinimi

CRASTINI KINNISVARA OÜ

Äriregistri kood

11130941

Aadress

Metsa 6-1, 41701 Voka,
IDA- VIRUMAA

Telefon

372 5031243

Põhitegevusala

Tehingud kinnisvaraga

Lisatud dokumendid:

osanike nimekiri

Kalmer Markov
juhatuse liige



30.04.2008

10.05.2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
<i>Lisa 1. Kokkuvõtte aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetoditest ja hindamiselustest.....</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded.....</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 3. Materiaalne põhivara</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 4. Osakapital ja reservkapital</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 5. Müügitulu tegevusalade lõikes.....</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 6. Mitmesugused tegevuskulud.....</i>	<i>13</i>
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15

Kalmer Markov
juhatuse liige



Tegevusaruanne

Crastini Kinnisvara alustas oma äritegevusega 2007 aastal. Soetati 2 korterit, millest üks renditi välja. Teises korteris on plaanis 2008.a jooksul teostada remont ning leida pinnale rentnik.

Ettevõttes lõppenud majandusaastal töotajaid ei olnud ja töötajate töötasu ei makstud.

Ettevõtte juhatuse liikmele juhatuse liikmetasu ei maksta. Ametist lahkumise puhul juhatuse liikmele hüvitist ei maksta.

Nimetatud eesmärkide saavutamiseks planeerib firma investeerida ca 200 000 krooni.

Kalmer Markov
juhatuse liige

Kalmer Markov
juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

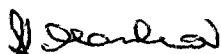
Crastini Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Crastini Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

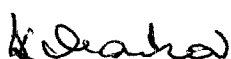
Juhatuse hinnangul on Crastini Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutsev.

Käesolev aastaaruanne on kinnitatud Crastini Kinnisvara OÜ poolt 31.05.2008.

Kalmer Markov
juhatuse liige



Kalmer Markov
juhatuse liige



Bilanss
VARAD

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		98	7
Nõuded ja ettemaksed	2	0	39 826
Kokku lühiajalised nõuded		0	38 826
Käibevara kokku		98	39 833
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3		
Maa ja ehitised		179 754	0
Kokku põhivara		179 754	0
Põhivara kokku		179 754	0
VARAD KOKKU		179 852	39 833

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
Võlad töövõtjatele		139 615	3 025
Kokku võlad ja ettemaksed		139 615	3 025
Lühiajalised kohustused kokku		139 615	3 025
Kohustused kokku		139 615	3 025
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	4	40 000	40 000
Eelmiste perioodide kahjum		-3 192	0
Aruandeaasta kasum		3 429	-3 192
Omakapital kokku		40 237	36 808
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		179 852	39 833

 Kalmer Markov
 juhatuse liige



Kasumiaruanne

Äritulud	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Müügitulu	5	5 267	0
Muud äritulud	5	5 000	0
Äritulud kokku		10 267	0
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	6	-4 052	-3 216
Kulum	3		
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-2 792	0
Ärikulud kokku		-6 844	-3 216
Ärikasum		3 423	-3 216
Finantstulud			
Muud intressi- ja finantstulud		6	24
Finantstulud kokku		6	24
Kasum majandustegevusest		3 429	-3 192
Aruandeaasta puhaskasum		3 429	-3 192

 Kalmer Markov
 juhatuse liige



Rahavoogude aruanne

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		3 423	-3 216
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	2 792	0
Nõuete muutus	2	39 826	-39 826
Muude võlgade muutus		136 590	3 025
Kokku rahavood äritegevusest		182 631	-40 017
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud põhivara soetamisel	3	-182 546	
Laekunud intressid		6	24
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-182 540	24
RAHAVOOD KOKKU		91	-39 993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		91	-39 993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		98	7

 Kalmer Markov
 juhatuse liige



Omakapitali muutuste aruanne

KRAASTINI

75 000 000

	Osakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 23.08.2005	40 000		40 000
Aruandeperioodi puhaskahjum		-3 192	-3 192
Saldo 31.12.2006	40 000	-3 192	36 808
Aruandeperioodi puhaskasum		3 429	3 429
Saldo 31.12.2007	40 000	3 429	40 237

Lisainfo osakapitali kohta on esitatud lisas 3.

Kalmer Markov
juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Kokkuvõtte aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetoditest ja hindamiselustest

Crastini Kinnisvara OÜ on Eesti Vabariigis 30.08.2005 registreeritud osäühing. Crastini Kinnisvara OÜ 2007. 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 Eesti kroonides ja ümardatud täiskroonideni.

Esitlusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite tekstides, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast. 2005.a. jooksul on lisaks jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitlusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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.

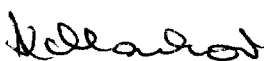
Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana käsitletakse materiaalsset vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalsset 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.

Kalmer Markov
juhatuse liige



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 tööeas. Kui vara hinnanguline kasulik eluiga erineb oluliselt eelnevalt kehtestatud, siis muudetakse vara järelejäänud kasulikku eluiga, millest tulenevalt muutub järgmistel perioodidel varale arvestatav kulum.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Materiaalse põhivara grupp	Amortisatsioonimäär	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	1 - 5%	25-35 aastat

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 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.

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.

Kalmer Markov
juhatuse liige



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.

Ettevõtte tulumaks

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

Tulude ja kulude arvestus

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

Intressitulu ja -kulu

Intressitulu ja -kulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäärast, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinus seaduslik õigus nende saamiseks.

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.

Lisa 2. Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Muud lühiajalised nõuded	0	39 825
Kokku	0	39 825

Kalmer Markov
juhatuse liige



Lisa 3. Materiaalne põhivara

	Ehitised ja rajatised	Kokku
Saldo 31.12.2006		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
2007.a muudatused		
Soetusmaksumus		
Põhivara soetus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum		
Amortisatsioonikulu	-2 792	-2 792
Saldo 31.12.2007		
Soetusmaksumus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum	-2 792	-2 792
Jääkmaksumus	179 754	179 754

Lisa 4. Osakapital ja reservkapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Crastini Kinnisvara OÜ osakute nominaalväärtus on 40 000 krooni.

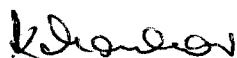
Lisa 5. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

Tegevusala	Geograafiline piirkond	31.12.2007	31.12.2006
Tulud kasutusrendist 68201	Eesti	5 267	0
Muu äritulu	Eesti	5 000	0
Kokku		1 0267	0

Lisa 6. Mitmesugused tegevuskulud

	31.12.2007	31.12.2006
Kommunaalkulud	3 922	0
Panga teenused	130	191
Asutamiskulud	0	3 025
Kokku tegevuskulud	4 052	3 216

Kalmer Markov
juhatuse liige



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

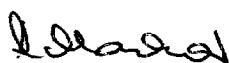
Crastini Kinnisvara OÜ 2007 aruandeaasta kasum on 3 429 krooni.

Juhatus teeb ettepaneku jaotada aruandeaasta kasum alljärgnevalt:

1. Eraldised kohustuslikku reservkapitali – 236 krooni
2. Katta eelmiste aastate kahjum – 3 193 krooni

Kalmer Markov
juhatuse liige

Kalmer Markov
juhatuse liige



Juhatusel allkirjad 2007. aasta majandusaasta aruandele

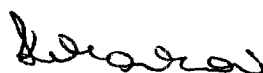
Crastini Kinnisvara OÜ 31.12.2007 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja kahjumi katmise ettepanekust.

Juhatus
31.05.2008

Kalmer Markov
juhatuse liige



Kalmer Markov
juhatuse liige



CRASTINI OÜ

06.11.2008

Osanike nimekiri

Crastini Kinnisvara OÜ osanike nimekiri 2007 majandusaasta aruande kinnitamise seisuga oli alljärgnev:

1. Nimi:	Kalmer Markov
Elukoht:	Metsa 6-1 Voka alevik Toila vald Ida-Virumaa
Isikukood:	3730502210
Osa nimiväärtus:	40 000,00 (nelikümmend tuhat) krooni



OÜ CRASTINI KINNISVARA AINUOMANIKU OTSUS

Metsa 6-1, Voka, Ida-Virumaa

31. mai .2008.a.

Osaühing Crastini Kinnisvara, registrikoodiga 11130941, asukohaga Metsa 6-1, Voka, 41701, Ida Virumaa (edaspidi nimetatud Osaühing) **ainuosanik Kalmer Markov**, isikukoodiga 37305052210, elukoht Metsa 6-1, Voka, 41701, Ida Virumaa, kellele kuulub Osaühingu ainus osa nimiväärtusega nelikümmend tuhat (40 000) krooni, on otsustanud alljärgnevat:

1. Osaühingu 2007 majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine

Kinnitada OÜ Crastini Kinnisvara 2007 majandusaasta aruanne. Jaotada 2007 aruandeaasta kasum alljärgnevalt:

- Eraldised kohustuslikku reservkapitali – 236 krooni
- Katta eelmiste aastate kahjum – 3 193 krooni

Kalmer Markov: 