

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA

registrikood: 11214069

tänavatalu nimi, Vene 2a-9

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthumber: 44313

telefon: +372 5109274

e-posti aadress: veiko@kivisillus.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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Müügioteel põhivara	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalne põhivara	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Laenukohustused	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Muud ärikulud	15
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Kivisillus Kinnisvara OÜ on ettevõtte, mis peamiselt tegeleb kinnisvara haldamise, arendamise, hooldamise ja rentimisega.

Renditulu saamise eesmärgil rendib ettevõtte välja kahte ehitist ja mitmeid masinaparki kuuluvaid sõidukeid.

OÜ Kivisillus Kinnisvaral töötajaskond puudub.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest.

2012. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	29 649	28 704	2
Nõuded ja ettemaksed	9 502	1 739	3
Varud	58 265	58 265	5
Müügiootel põhivara	17 214	17 214	6
Kokku käibevara	114 630	105 922	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	314 369	363 197	7
Materiaalne põhivara	77 427	129 676	8
Kokku põhivara	391 796	492 873	
Kokku varad	506 426	598 795	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	68 124	131 584	9
Kokku lühiajalised kohustused	68 124	131 584	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	254 319	342 402	10
Kokku pikaajalised kohustused	254 319	342 402	
Kokku kohustused	322 443	473 986	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 685	2 685	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 856	112 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 174	8 873	
Kokku omakapital	183 983	124 809	
Kokku kohustused ja omakapital	506 426	598 795	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	226 511	97 877	11
Muud äritulud	20 847	1	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-100 955	-1 776	13
Mitmesugused tegevuskulud	-15 873	-15 227	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-51 484	-56 600	7,8
Muud ärikulud	-7 109	-984	16
Ärikasum (kahjum)	71 937	23 291	
Finantstulud ja -kulud	-12 763	-14 418	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 174	8 873	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 174	8 873	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	71 937	23 291	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	51 484	56 600	7, 8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-17 632	0	
Kokku korrigeerimised	33 852	56 600	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 763	22 827	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-63 460	13 714	
Muud rahavood äritegevusest	43 396	0	
Kokku rahavood äritegevusest	77 962	116 432	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-525	-42 394	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	27 150	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 796	-3 078	7
Laekunud intressid	6	2	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 835	-45 470	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	23 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-88 083	-62 278	10
Makstud intressid	-12 769	-14 419	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-100 852	-53 697	
Kokku rahavood	945	17 265	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 704	11 439	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	945	17 265	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 649	28 704	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	268	112 983	115 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)			8 873	8 873
Muutused muudest omanike sissemaksetest	1			1
31.12.2011	2 685	268	121 856	124 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)			59 174	59 174
31.12.2012	2 685	268	181 030	183 983

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kivisillus Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlastatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kivisillus Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamisaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja nõudmiseni hoiuseid pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3 - 12,5 % aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Seisuga 1.01.2009 klassifitseeriti ümber kinnisvaraobjektid, mida algselt kajastati materiaalse põhivarana, kuid mida 2009. aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Ümberklassifitseerimise kuupäevast alates rakendatakse neile objektidele kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtteid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad, mis on üle ettevõttes kehtestatud põhivara arvelevõtmise alampiirist ning kasutusega üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasutuseaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsel või immateriaalsel põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	50
Masinaid ja seadmed	5
Muu inventar, IT-seadmed	4

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolud, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivara grupi kasulikku eluiga. Hinnanguliste muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulud, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeaasta kuludes.

Seotud osapooled

OÜ Kivisillus Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	28 787	28 377
Arvelduskontod	862	327
Kokku raha	29 649	28 704

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 912	8 912		
Ostjatelt laekumata arved	8 912	8 912		
Ettemaksed	590	590		
Tulevaste perioodide kulud	590	590		
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 502	9 502		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 119	1 119		
Ostjatelt laekumata arved	1 119	1 119		
Ettemaksed	620	620		
Tulevaste perioodide kulud	620	620		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 739	1 739		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 352	0	1 522
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 352	0	1 522

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kinnistud	58 265	58 265
Kokku varud	58 265	58 265

Lisa 6 Müügioteel põhivara

(eurodes)

31.12.2010	17 214
31.12.2011	17 214
31.12.2011	17 214
31.12.2012	17 214

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	16 875	360 628	377 503
Akumuleeritud kulum	0	-8 335	-8 335
Jääkmaksumus	16 875	352 293	369 168
Ostud ja parendused	0	3 078	3 078
Amortisatsioonikulu	0	-9 049	-9 049
31.12.2011			
Soetusmaksumus	16 875	363 706	380 581
Akumuleeritud kulum	0	-17 384	-17 384
Jääkmaksumus	16 875	346 322	363 197
Ostud ja parendused	0	2 795	2 795
Amortisatsioonikulu	0	-8 228	-8 228
Ümberklassifitseerimised		2 621	2 621
Muud muutused	-8 573	-37 443	-46 016
31.12.2012			
Soetusmaksumus	8 302	329 058	337 360
Akumuleeritud kulum	0	-22 991	-22 991
Jääkmaksumus	8 302	306 067	314 369

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	72 063	70 063

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	147 990	8 628	156 618	937	157 555
Akumuleeritud kulum	-21 047	-1 258	-22 305	-417	-22 722
Jääkmaksumus	126 943	7 370	134 313	520	134 833
Ostud ja parendused	42 394	0	42 394	0	42 394
Amortisatsioonikulu	-45 160	-2 157	-47 317	-234	-47 551
31.12.2011					
Soetusmaksumus	190 384	8 628	199 012	937	199 949
Akumuleeritud kulum	-66 207	-3 415	-69 622	-651	-70 273
Jääkmaksumus	124 177	5 213	129 390	286	129 676
Ostud ja parendused	0	0	0	525	525
Amortisatsioonikulu	-40 905	-2 157	-43 062	-194	-43 256
Müügid	-9 518	0	-9 518	0	-9 518
31.12.2012					
Soetusmaksumus	159 234	8 628	167 862	1 462	169 324
Akumuleeritud kulum	-85 480	-5 572	-91 052	-845	-91 897
Jääkmaksumus	73 754	3 056	76 810	617	77 427

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2012	2011
Masinad ja seadmed	27 150	0
Kokku	27 150	0

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 876	1 876		
Maksuvõlad	1 352	1 352		
Muud võlad	64 896	64 896		
Intressivõlad	64 896	64 896		
Kokku võlad ja ettemaksed	68 124	68 124		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	56 583	56 583		
Maksuvõlad	1 522	1 522		
Muud võlad	65 543	65 543		
Intressivõlad	65 543	65 543		
Saadud ettemaksed	7 936	7 936		
Muud saadud ettemaksed	7 936	7 936		
Kokku võlad ja ettemaksed	131 584	131 584		

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	254 319		254 319	
Pikaajalised laenud kokku	254 319		254 319	
Laenukohustused kokku	254 319		254 319	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	342 402		342 402	
Pikaajalised laenud kokku	342 402		342 402	
Laenukohustused kokku	342 402		342 402	

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	226 511	97 877
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	226 511	97 877
Kokku müügitulu	226 511	97 877
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	74 087	71 991
Sõiduautode rentimine	18 480	18 025
Traktori rentimine	9 447	3 919
Jaekaupade vahendusmüük	122 664	633
Dokumentide koostamine	1 833	58
Mootorratta rentimine	0	2 035
Vanametalli müük	0	1 216
Kokku müügitulu	226 511	97 877

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum müügiotel põhivara müügist	17 632	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	594	0
Muud	2 621	1
Kokku muud äritulud	20 847	1

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	97 326	0
Energia	2 024	1 776
Elektrienergia	2 024	1 776
Transpordikulud	1 450	0
Muud	155	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	100 955	1 776

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	926	2
Kommunaalkulud	4 359	3 544
Valveteenused	861	724
Muud	9 727	10 957
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 873	15 227

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei teinud 2012. aastal kulutusi tööjõule.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Traavid, viivised ja hüvitised	5 770	0
Annetused	850	900
Muud	489	84
Kokku muud ärikulud	7 109	984

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	6	2
Intressikulud	-12 769	-14 420
Intressikulu laenudelt	-12 769	-14 420
Kokku finantstulud ja -kulud	-12 763	-14 418

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	254 319	342 402

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 326	156 074
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	86 910

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

Osaühing KIVISILLUS KINNISVARA (registrikood: 11214069) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO KIVISILLA	Juhatuse liige	19.07.2013
LAILA SUVOROVA	Juhatuse liige	24.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 174
Kokku	181 030

Aruandeaasta kasum jääb eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	74087	32.71%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	122664	54.15%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	18480	8.16%	Ei
Põllumajandusmasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent	77311	9447	4.17%	Ei
Valguskoopiad, dokumentide koostamine ja muud büroo abitegevused	82191	1833	0.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Veiko Kivisilla	37111104916		2685 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5109274
E-posti aadress	veiko@kivisillus.ee