

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Haldus Kuubis OÜ

registrikood: 11225280

tänavatalu nimi, Vanasilla tee 7B-4
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Laagri alevik

vald: Saue vald

postisihthumber: 76401

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5112314

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 4 Tööjõukulud	10
Lisa 5 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 6 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	13

Tegevusaruanne

Haldus Kuubis OÜ on kinnisvara haldamisteenust pakkuv ettevõte. 2010. aastal oli ettevõttel hallata viis erinevat kinnisvaraobjekti, s.h. kaks tootmishoonet, kaks kaubanduskeskust ja üks büroohoone.

2011. aastal plaanib ettevõte jätkata haldamisteenuse pakkumist.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	407 303	518 550	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 848	-6 936	
Mitmesugused tegevuskulud	-225 600	-171 131	3
Tööjõukulud	-70 161	-70 487	4
Ärikasum (-kahjum)	105 694	269 996	
Finantstulud ja -kulud	191 434	58 234	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	297 128	328 230	
Tulumaks	-13 291	-13 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	283 837	314 939	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	283 444	297 521	
Finantsinvesteeringud	563 752	222 917	6
Nõuded ja ettemaksed	22 703	28 210	7
Kokku käibevara	869 899	548 648	
Kokku varad	869 899	548 648	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	205 859	124 449	9
Võlad ja ettemaksed	25 719	19 715	10
Kokku lühiajalised kohustused	231 578	144 164	
Kokku kohustused	231 578	144 164	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	310 484	45 545	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	283 837	314 939	
Kokku omakapital	638 321	404 484	
Kokku kohustused ja omakapital	869 899	548 648	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	105 694	269 996	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 507	3 002	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 005	-19 381	
Kokku rahavood äritegevusest	117 206	253 617	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-138 410	-182 079	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	53 251	6
Laekunud intressid	182	196	5
Laekunud dividendid	4 515	1 164	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-133 713	-127 468	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	205 859	124 449	
Saadud laenude tagasimaksed	-124 449	-11 885	
Makstud intressid	-15 689	-8 488	5
Makstud dividendid	-50 000	-50 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 291	-13 291	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 430	40 785	
Kokku rahavood	-14 077	166 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	297 521	130 587	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 077	166 934	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	283 444	297 521	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	95 545	139 545
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	314 939	314 939
Makstud dividendid	0	0	-50 000	-50 000
31.12.2009	40 000	4 000	360 484	404 484
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	283 837	283 837
Makstud dividendid	0	0	-50 000	-50 000
31.12.2010	40 000	4 000	594 321	638 321

Osaühingu asutamisel tasuti osa eest rahas. Osaühingul on üks osa, mille nimiväärtus on 40 000 krooni.

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2010. a moodustab 594 321 (2009 : 360 484) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 124 807 (2009 : 75 702) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 469 514 (2009 : 284 782) krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010. a.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Haldus Kuubis OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsinvesteeringu soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsinvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsinvesteeringute ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsinvesteeringu ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsinvesteeringu üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsinvesteeringuid õiglases väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringuid – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringud

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsinvesteeringuid hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õigla-sele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsinvesteeringute realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavate l väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringuid kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsinvesteeringu kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsinvesteeringuid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsinvesteeringute kaetav väärtus on finantsinvesteeringust tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsinvesteeringute allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna (real: "mitmesugused tegevuskulud") ning investeerimistegevusega seotud finantsinvestee-ringute allahindlus kajastatakse

kasumiaruandes finantskuluna.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsinvesteeringud

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsinvesteeringuid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsinvesteeringu bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsinvesteeringute kaetav väärtus on finantsinvesteeringutest eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsinvesteeringute suhtes. Finantsinvesteeringute allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsinvesteeringute allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsinvesteeringute kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsinvesteeringutest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsinvesteeringutega seotud riskidest ja hüvedest

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud nõude laekumisel või muude sündmuste korral, mis näitavad, et allahindlus ei ole enam põhjendatud, kajastatakse allahindluse tühistamine kasumiaruandes selle kulu vähendusena, kus allahindlus algselt kajastati.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2009. a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdis-väärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	407 303	518 550
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	407 303	518 550
Kokku müügitulu	407 303	518 550
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara haldus	403 103	518 550
Muud	4 200	0
Kokku müügitulu	407 303	518 550

Lisa 3 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	79 884	73 913
Energia	52 792	28 031
Kütus	52 792	28 031
Mitmesugused bürookulud	24 922	32 905
Muud	68 002	36 282
Kokku mitmesugused tegevuskulud	225 600	171 131

Lisa 4 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	52 200	52 200
Sotsiaalmaksud	17 961	18 287
Kokku tööjõukulud	70 161	70 487

Lisa 5 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	202 425	65 363
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	-2 077	-7 760
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	204 502	73 123
Intressitulud	182	196
Intressikulud	-15 689	-8 488
Intressikulu laenudelt	-15 689	-8 488
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	1	-17
Muud finantstulud ja -kulud	4 515	1 181
Kokku finantstulud ja -kulud	191 434	58 235

Lisa 6 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2008	20 966	7 760	28 726	
Soetamine	182 079	0	182 079	
Müük müügihinnas või lunastamine	-53 251	0	-53 251	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	73 123	-7 760	65 363	5
31.12.2009	222 917	0	222 917	
Kajastatud õiglases väärtuses	222 917	0	222 917	
Soetamine	69 900	68 510	138 410	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	204 502	-2 077	202 425	5
31.12.2010	497 319	66 433	563 752	
Kajastatud õiglases väärtuses	497 319	66 433	563 752	

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	22 484	28 177	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	219	33	8
Kokku Nõuded ja ettemaksed	22 703	28 210	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	219	0	0	1 578
Üksikisiku tulumaks	0	397	0	415
Erisoodustuse tulumaks	0	186	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 436	0	1 436
Kohustuslik kogumispension	0	87	33	0
Töötuskindlustusmaksed	0	183	0	183
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	219	2 289	33	3 612

Lisa 9 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	205 859	205 859	0	0	11%	EEK
Lühiajalised laenud kokku	205 859	205 859	0	0		
Laenukohustused kokku	205 859	205 859	0	0		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	124 449	124 449	0	0	11%	EEK
Lühiajalised laenud kokku	124 449	124 449	0	0		
Laenukohustused kokku	124 449	124 449	0	0		

Ettevõtte on saanud aktsiate tagatisel (lisa 6) lühiajalist laenu.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 584	10 257	
Võlad töövõtjatele	3 744	3 744	
Maksuvõlad	2 289	3 612	8
Muud võlad	2 102	2 102	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 719	19 715	

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Ettevõtte juhatuse liige töötab ettevõttes ja talle makstud töötasu on kajastatud lisas 4.

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Haldus Kuubis OÜ (registrikood: 11225280) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HARRO RANNAMETS	Juhatuse liige	21.06.2011
RAIN RANNAMETS	Juhatuse liige	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	310 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	283 837
Kokku	594 321
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	544 321
Kokku	594 321

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	403103	98.97%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rain Rannamets	37811140214	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5112314
E-posti aadress	rainoks@yahoo.com