

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** Kalvi Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11334477

**tänavatalu nimi,** Konnatiigi talu  
**maja ja korteri number:**

**küla:** Kalvi küla

**vald:** Aseri vald

**maakond:** Ida-Viru maakond

**postisihthumber:** 43403

**telefon:** +372 5175635

**e-posti aadress:** konnatiigi@gmail.com

## 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 Kinnisvarainvesteeringud    | 10 |
| Lisa 4 Immateriaalne põhivara      | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele           | 11 |

## Tegevusaruanne

Kalwi Kinnisvara OÜ on 2007. aastal asutatud äriühing, mille põhitegevuseks 2011. aastal oli väikesemahuline kinnisvaraarendus ja Konnatiigi talu puhkeküla ja –laagri rajamine majutusteenuse pakkumise eesmärgil.

Ettevõtte müügitulu 2011. aastal ei olnud.

Kalwi Kinnisvara OÜ aastal 2011 põhitegevusteks oli ettevõttele kuuluva kinnistu aadressiga Vene tn 2, Rakvere linn müügi korraldamine, kuid tehinguni ei jõutud. Pankade jäiga laenupoliitika tõttu ei õnnestunud Kalwi Kinnisvara OÜ-l ka ära kasutada 2009. aastal PRIA Maapiirkonnas majandustegevuse mitmekesistamine (meede 3.1) poolt määratud projektitoetust Konnatiigi talu puhkeküla ja –laagri rajamiseks.

2012. aastal on plaanis tegeleda omal jõul Konnatiigi talu puhkeküla ja -laagri rajamisega ning loodetavasti müüa kinnistu Vene tänaval.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevara                                    |               |               |         |
| Raha                                         | 778           | 1 217         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0             | 3             |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>778</b>    | <b>1 220</b>  |         |
| Põhivara                                     |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 62 224        | 62 224        | 3       |
| Immateriaalne põhivara                       | 383           | 479           | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>62 607</b> | <b>62 703</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>63 385</b> | <b>63 923</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustused                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustused                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 38            | 0             | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>38</b>     | <b>0</b>      |         |
| Pikaajalised kohustused                      |               |               |         |
| Laenukohustused                              | 17 256        | 17 256        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>17 256</b> | <b>17 256</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>17 294</b> | <b>17 256</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556         | 2 556         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 511           | 511           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 43 600        | 43 992        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -576          | -392          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>46 091</b> | <b>46 667</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>63 385</b> | <b>63 923</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011        | 2010        |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Müügitulu                                   | 0           | 479         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 0           | -96         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -480        | -775        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -96         | 0           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-576</b> | <b>-392</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-576</b> | <b>-392</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-576</b> | <b>-392</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2011         | 2010         |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |              |              |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -576         | -392         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |              |              |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 96           | 0            |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>96</b>    | <b>0</b>     |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 3            | -3           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 38           | -19          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-439</b>  | <b>-414</b>  |
|                                                       |              |              |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-439</b>  | <b>-414</b>  |
|                                                       |              |              |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 217</b> | <b>1 631</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-439</b>  | <b>-414</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>778</b>   | <b>1 217</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2009</b>           | 2 556                       | 511                          | 43 992                      | 47 059 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | -392                        | -392   |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | 511                          | 43 600                      | 46 667 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | -576                        | -576   |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 511                          | 43 024                      | 46 091 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

KALWI KINNISVARA OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestus- ja esitusvaluuta muutus

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest kuupäevast alates konverteeriti raamatupidamisarvestus eurodesse. Käesolevas aastaaruandes on kõik võrdlusandmed konverteeritud ametliku üleminekukursiga 15,6466 Eesti krooni euro kohta.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurost.

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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt, lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Tööriistad 2 aastat
- Arvutid ja muu kontoritehnika 3 aastat
- Muu inventar 5 aastat

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt, lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000**

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Tööriistad          | 2 aastat       |

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Arvuti ja muu kontoritehnika | 3 aastat |
| Muu inventar                 | 5 aastat |

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisena kajastatakse sihtotstarbeliselt antud ja teatud tingimustega seotud toetusi. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna või kuluna enne, kui toetuse saaja on teinud kulutused, milleks sihtfinantseerimine oli ette nähtud, ning eksisteerib piisav kindlus, et sihtfinantseerimine leiab aset.

Saadud sihtfinantseerimise kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, mille järgi kajastatakse nii saadud sihtfinantseerimist kui ka selle arvel tehtud kulusid või põhivara soetust mõlemad eraldi.

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist ning tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

Sihtfinantseerimise korral põhivara soetamiseks võetakse vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, sihtfinantseerimise summa aga kajastatakse samal ajal bilansis tuluna. Kalwi Kinnisvara OÜ amortiseerib sihtfinantseerimise kohustuse tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Kulud

Kulud kirjendatakse tekkepõhiselt.

### 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 aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011 | 31.12.2010   |
|-------------------|------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 761        | 1 182        |
| Arvelduskontod    | 17         | 35           |
| <b>Kokku raha</b> | <b>778</b> | <b>1 217</b> |

### Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |        |
|-------------------------|--------|
|                         |        |
| <b>31.12.2009</b>       | 62 224 |
| <b>31.12.2010</b>       | 62 224 |
| <b>31.12.2011</b>       | 62 224 |

### Lisa 4 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                | Kokku |
|---------------------|----------------|-------|
|                     | Arvutitarkvara |       |
| <b>31.12.2009</b>   |                |       |
| Soetusmaksumus      | 479            | 479   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 479            | 479   |
|                     |                |       |
|                     |                |       |
| <b>31.12.2010</b>   |                |       |
|                     |                |       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 479            | 479   |
|                     |                |       |
| Amortisatsioonikulu | -96            | -96   |
|                     |                |       |
| <b>31.12.2011</b>   |                |       |
|                     |                |       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 383            | 383   |

### Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Võlad tarnijatele                | 38                | 0                 |
| Pikaajaline laen                 | 17 256            | 17 256            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 294</b>     | <b>17 256</b>     |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--------------------------------|------------|------------|
| AS EMT                         | 32         | 0          |
| ZONE MEDIA OÜ                  | 6          | 0          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>38</b>  | <b>0</b>   |

## Aruande digitaalallkirjad

Kalwi Kinnisvara OÜ (registrikood: 11334477) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KOIT ORAS          | Juhatuse liige     | 17.07.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 43 600        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -576          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 024</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 43 024        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 024</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 43 600        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -576          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 024</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 43 024        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>43 024</b> |

Kalwi Kinnisvara OÜ juhatus otsustas katta 2011. aasta puhaskahjumi eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel ja järele jäänud eelmiste perioodide kasumit mitte jaotada.

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Koit Oras      | 38007102261                               | Eesti             | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5175635         |
| E-posti aadress | konnatiigi@gmail.com |