

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ CostMare

registrikood: 11402658

tänava/talu nimi, Pune tee 18-10
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 12015

maakond: Harju maakond

telefon: +372 50 58 794

faks:

e-posti aadress: martin.ellervee@mail.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

2010.a. majandusaasta tähtsaimaks sündmuseks võib pidada juba 2009.a. lõpus alanud protsesside tulemusena ettevõtte esimese kinnisvarainvesteeringu tegemist. Ettevõtte soetades positiivset rahavoogu genereeriva üürikinnisvara. Samuti jätkati konsultatsiooniteenuste ja õigusabi osutamisega ning haldusteenuse pakkumisega. Alanud majandusaastal on ettevõtte eesmärgiks suurendada nii konsultatsiooniteenuste kui ka kinnisvara haldamise ja projektijuhtimise teenuse pakkumist. Samuti jätkub kinnisvarasektoris sobilike investeerimisobjektide otsimine.

2010.a. ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat. Tegevjuhile ja juhatuse liikmele tasusid ei makstud. Vastavalt olemasolevatele kokkulepetele juhatuse liikmele tema ametist lahkumisel hüvitist ei maksta.

Martin Ellervee

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ CostMare tegevjuhtkond 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 OÜ CostMare finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmiduse kuupäevani (27.02.2011), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ CostMare on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	57 423	32 043	2
Kokku käibevara	57 423	32 043	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	6 600	6 600	4
Nõuded ja ettemaksed	13 173	0	3
Materiaalne põhivara	0	1 448	
Kokku põhivara	19 773	8 048	
Kokku varad	77 196	40 091	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	10 968	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	10 968	0	
Kokku kohustused	10 968	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	91	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	-3 467	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 137	3 558	
Kokku omakapital	66 228	40 091	
Kokku kohustused ja omakapital	77 196	40 091	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	110 683	25 612	6
Muud äritulud	0	774	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-65 365	-19 230	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 509	-1 181	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 448	-2 471	
Muud ärikulud	-14	0	
Ärikasum (-kahjum)	35 347	3 504	
Finantstulud ja -kulud	-9 210	54	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 137	3 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 137	3 558	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	35 347	3 504
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 448	2 471
Kokku korrigeerimised	1 448	2 471
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 173	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 968	0
Kokku rahavood äritegevusest	34 590	5 975
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-2 000	0
Antud laenude tagasimaksed	2 000	0
Laekunud intressid	79	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	79	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	-23 383	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	14 000	54
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-9 383	54
Kokku rahavood	25 286	6 029
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 043	26 014
Raha ja raha ekvivalentide muutus	25 286	6 029
Valuutakursside muutuste mõju	94	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 423	32 043

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000		-3 467	36 533
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			3 558	3 558
31.12.2009	40 000		91	40 091
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			26 137	26 137
Muutused reservides		91	-91	
31.12.2010	40 000	91	26 137	66 228

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ CostMare 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ CostMare kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringus- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete osad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Erandjuhtudel võib oluline mõju esineda ka väiksema kui 20%-lise osaluse korral.

Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates aastast 2010 põhivarana bilansis varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 20-40%. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

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 müügiikulutused) 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 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.

Müügiotool põhivara

Müügiotool põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotool põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotool põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest väärtuses, lähtudes sellest kumb on madalam.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	2-5 aastat

Põhivarana kajastatakse bilansis varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäära.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	48 389	32 043
Tähtajalised hoiused	9 034	0
Kokku raha	57 423	32 043

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksed	13 173	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	13 173	0

Toodud ettemaks on tehtud Lasnamäe linnaosas Valge tn 18 asuva korteriomandi eest.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Kramer Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	10	10

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010
Kramer Kinnisvara OÜ	6 600	6 600
Kokku:	6 600	6 600

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 968	0
Saadud ettemaksed	9 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	10 968	

Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	110 683	25 612
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	110 683	25 612
Kokku müügitulu	110 683	25 612
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Õiguslane konsultatsioon (69109)	5 566	1 695
Hoonestusprojektide arendus (41101)	37 998	23 917
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine (68201)	67 119	0
Kokku müügitulu	110 683	25 612

Lisa 7 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2010	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	10 990	22 092

Aruande digitaalallkirjad

OÜ CostMare (registrikood: 11402658) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ELLERVEE	Juhatuse liige	06.04.2011
Resolutsioon:	Kinnitada ettevõtte 2010.a. majandusaasta aruanne.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 137
Kokku	26 137
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	26 137
Kokku	26 137
Jätta ettevõtte kasum jaotamata ja suunata aruandeaasta kasum reservi võimalike tulevaste kahjumite katmiseks.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67119	60.64%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	37998	34.33%	Ei
Muud juriidilised toimingud	69109	5566	5.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Ellervee	37712150290	Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5058794
E-posti aadress	martin.ellervee@mail.ee