

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Kadakas Kinnisvara OÜ

registrikood: 11461543

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16b-25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 5273250

e-posti aadress: kuuskaru@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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	11
Lisa 9 Müügitulu	11

Tegevusaruanne

Kadakas Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja müük. 2013. aastal jätkati korterite rendileandmisega korterelamus Jüris. Antud kinnisvara turuolukorras on korterite soetusmaksumus jätkuvalt turuhinnast suurem ja seega otsustas juhatus osanike nõusolekul algselt 2009 a. ette nähtud müügiprotsessi algamise viivitamisega kuni kinnisvarahindade võimalikele tõusule. Aastal 2013 võis näha märke kinnisvaraturu elavnemisest ja sellest lähtuvalt loodab ettevõtte 2014 a osa kortereid realiseerida. Katmaks jooksvaid haldus- ja kommunaalkulusid on ka 2014 aastaks planeeritud korterite rentimine.

Kadakas Kinnisvara OÜ juhatus on 1-liikmeline. 2013.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2013. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2014. aastal kavatsetakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara müügiga, haldamisega ja rendileandmisega.

Osanikele dividende 2014 a. välja ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 696	9 126	2
Nõuded ja ettemaksed	4 145	3 787	3,4
Kokku käibevara	12 841	12 913	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	544 369	540 868	5
Materiaalne põhivara	0	2 272	6
Kokku põhivara	544 369	543 140	
Kokku varad	557 210	556 053	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 136	1 773	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	4 136	1 773	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	533 260	551 724	7
Kokku pikaajalised kohustused	533 260	551 724	
Kokku kohustused	537 396	553 497	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	-508 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 258	508 585	
Kokku omakapital	19 814	2 556	
Kokku kohustused ja omakapital	557 210	556 053	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	22 414	10 344	9
Muud äritulud	0	514 376	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-705	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 160	-5 906	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 272	-10 229	6
Kokku ärikasum (-kahjum)	17 277	508 585	
Muud finantstulud ja -kulud	-19	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 258	508 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 258	508 585	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	17 277	508 585	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 272	10 229	6
Muud korrigeerimised	0	-512 981	
Kokku korrigeerimised	2 272	-502 752	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-359	-33	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 363	974	
Kokku rahavood äritegevusest	21 553	6 774	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 500	-1 607	5
Antud laenude tagasimaksed	0	639	
Laekunud intressid	0	108	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 500	-860	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 500	0	7
Saadud laenude tagasimaksed	-19 964	-1 278	7
Makstud intressid	-19	-328	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 483	-1 606	
Kokku rahavood	-430	4 308	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 126	4 818	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-430	4 308	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 696	9 126	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	-508 585	-506 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)		508 585	508 585
31.12.2012	2 556	0	2 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)		17 258	17 258
31.12.2013	2 556	17 258	19 814

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kadakas Kinnisvara OÜ 2013 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Arvestuspõhimõtete muudatusi 2013 majandusaasta aruande koostamisel ei rakendatud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pangas, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed, antud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoones), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasise kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge ning nendest parendustest tulenevatest lisasissetulekutega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kinnisvaraobjekti remondi ja hooldusega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis selleks ettenähtud eraldi kirjel. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud ärikulud/Muud äritulud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 320 EUR. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 EUR kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse. Kasutusele võtmisel ja kulusse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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 akumuliseeritud kulum ja võimaliku väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada põhivara objekti tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse. Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu toodete ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividendid kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	8 696	9 126

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	64	0
Kokku nõuded ostjate vastu	64	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-1 396
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	1 396
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	4 081	2 410	3 787
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 081	2 410	3 787

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	539 261
Ostud ja parendused	1 607
31.12.2012	540 868
Ostud ja parendused	3 501
31.12.2013	544 369

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	22 414	10 344
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 865	4 485

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	22 729	22 729
Akumuleeritud kulum	-10 229	-10 229
Jääkmaksumus	12 500	12 500
Amortisatsioonikulu	-10 228	-10 228
31.12.2012		
Soetusmaksumus	12 500	12 500
Akumuleeritud kulum	-10 228	-10 228
Jääkmaksumus	2 272	2 272
Amortisatsioonikulu	-2 272	-2 272
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 272	2 272
Akumuleeritud kulum	-2 272	-2 272
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	533 260		533 260	
Laenukohustused kokku	533 260		533 260	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	551 724		551 724	
Laenukohustused kokku	551 724		551 724	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele	1 726	366
Kokku võlad tarnijatele	1 726	366

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	22 414	10 344
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 414	10 344
Kokku müügitulu	22 414	10 344
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rentimine	22 414	10 344
Kokku müügitulu	22 414	10 344

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2014

Kadakas Kinnisvara OÜ (registrikood: 11461543) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	26.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 258
Kokku	17 258
Katmine	
Kokku	17 258

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22414	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ilmi Kuuskaru	45706160319	Tartu maantee 16B-25, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5273250
E-posti aadress	kuuskaru@gmail.com