

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 12.11.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi: **Küte ja Ehitus Halduse OÜ**

registrikood: 11540142

tänava ja maja number: Tähe 112

linn: Tartu

telefon: +372 5 107 511

faks: +372 7 302 440

elektronposti aadress: askute@askyte.ee



SISUKORD

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	5
Rahavoogude aruanne.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted.....	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud.....	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed.....	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad.....	9
Lisa 6 Osakapital.....	9
Lisa 7 Müügitulu.....	9
Lisa 8 Muud äritulud.....	9
Lisa 9 Tööjõukulud.....	10
Lisa 10 Muud ärikulud.....	10
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega.....	10
Juhatuse allkirjad 2009.a majandusaasta aruandele.....	11
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	12
Majandusaasta kahjumi jaotamise ettepanek.....	13
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majandusetegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	14

Tegevusaruanne

Osaühing asutati 12.11.2008.a. Aktsiaselts Küte ja Ehitus jaguneva ühinguna jagunes eraldumise teel. Omandavaks ühinguks on Küte ja Ehitus Halduse OÜ. Jagunemisleping on sõlmitud 12.02.2009.a., jagunemisotsusega heaks kiidetud 23.03.2009.a. Jagunemislepinguga anti omandavale ühingule, Küte ja Ehitus Halduse OÜ, üle kaks kinnistut, millega suurendati OÜ Küte ja Ehitus Halduse osakapitali hinnates kinnistud eelnevalt turuhinda.

Osaühingu põhitegevusalaks on enda omandis oleva kinnisvara üürileandmine, käitus ning rentnike kommunaalteenustega kindlustamine.

Aruandeaastal moodustas Küte ja Ehitus Halduse OÜ renditulu 362 550 krooni. Osaühingu juhatus on kahe liikmeline.

Peamised finantsnäitajad

12.11.2008-31.12.2009

Müügitulu (tuh.kr)	363
Ärikasumi muutus (%)	100
Puhaskasumi muutus	100
Ärimentaablus (%)	-6236,5
Puhasrentaablus (%)	-6236,5
Varade tootlus ROA (%)	-182,3
Omakapitali tootlus ROE (%)	-183,7
Lühiajalise maksevõime kordaja (kordades)	2,41
Likviidsuskordaja (kordades)	2,41
Võlakordaja (kordades)	0,01
Põhivara käibekordaja (kordades)	0,03

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Ärimentaablus}(\%) = \text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Puhasrentaablus}(\%) = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{ROA}(\%) = \text{puhaskasum} / \text{varad} * 100$

$\text{ROE}(\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital} * 100$

$\text{Lühiajalise maksevõime kordaja} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{Likviidsuskorraldaja} = (\text{raha} + \text{nouded ostjate vastu}) / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{Võlakorraldaja} = \text{kohustused} / \text{koguvara}$

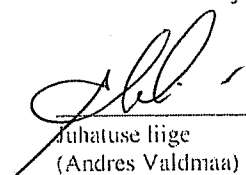
$\text{Põhivara käibekorraldaja (kordades)} = \text{müügitulu} / \text{põhivara}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust OÜ Küte ja Ehitus Halduse 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Küte ja Ehitus Halduse on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


Juhatuses liige
(Andres Valdmaa)


Juhatuses liige
(Trifon Kostin)

Tartu, 21.06.2010

(kroonides)

Kasumiaruane

(kroonides)

	12.11.2008- 31.12.2009	Lisa nr.
Müügitulu	362 550	7
Muud äritulud	105 057	8
Miimesugused tegevuskulud	-6 412	
Tööjõukulud	-371 696	9
Muud ärikulud	-22 700 000	10
Äri kahjum	-22 610 501	
Finantstulud-ja kulud	77	
Kahjum enne tulumaksustamist	-22 610 424	
Aruandeaasta kahjum	-22 610 424	

16.06.10
M

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	12.11.2008- 31.12.2009	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-22 610 501	
Korrigeerimised		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	22 700 000	3
Kokku korrigeerimised	22 700 000	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-49 405	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	93 714	
Kokku rahavood äritegevusest	133 808	
Rahavood investeerimisest		
Laekunud intressid	2	
Kokku rahavood investeerimisest	2	
Kokku rahavood	133 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	133 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	175 810	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kahjum	Kokku
12.11.2008	42 000	0	0	42 000
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-22 610 424	-22 610 424
Täiendav mitterahaline sissemakse	5 958 000	28 917 000	0	34 875 000
31.12.2009	6 000 000	28 917 000	-22 610 424	12 306 576

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on lisatud lisas 6.




Aruandeperioodi lõpetamisele
 kuuluvate kohustuste ja nõuete arv
 Kõnealusele... 16.06.10
 Aruandeperioodi...
 Käte ja Ehitus Halduse OÜ

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Küte ja Ehitus Halduse 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha all on kajastatud kassas oleva sularaha ja raha pankade arveldusarvetel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete osjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded osjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (mõnus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga nõude osas eraldi.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrenditingimustel väljarenditud vara kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, muud lühiajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavuid dividende maksumääruga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse. Sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Küte ja Ehitus Halduse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.



Arvutus- ja arvestusosakond
Arvutus- ja arvestusosakond juhataja poolt
Kinnitatud: 16.06.10
Allkiri: [Handwritten signature]
Küte ja Ehitus Halduse OÜ

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määrav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse kassapõhiselt.

Rentnikele edasimüüdnud kommunaalteenuste tulud kajastatakse kasumiaruandes vastavate kulude vähendusena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	49 405
Muud nõuded	75
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 480

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		Lisa nr.
12.11.2008	0	
Ostud ja parendused	34 875 000	
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-22 700 000	11
31.12.2009	12 175 000	
	12.11.2008- 31.12.2009	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	362 550	7
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 173	

Ettevõtte kinnisvaral lasuvad bilansipäevaseisuga alljärgnevad koormatised:

1. Tartu linnas Tähe tn. 112 kinnistu bilansilise väärtusega 12 100 000 EEK on koormatud hüpoteekidega summas 5 850 000 EEK. Pandiga on tagatud AS Küte ja Ehitus kohustused (garantiid) SEB Eesti Ühispanga kasuks.
2. Hüpoteek kinnistule Tähe tn. 112, Tartu bilansilise väärtusega 12 100 000 EEK summas 352 000 EEK Eesti Vabariigi kasuks.
3. Tartu linnas Tähe tn. 110c asuv kinnistu bilansilise väärtusega 75 000 EEK on koormatud tähtajatu isikliku üleantava kasutusõigusega elektripaigaldise-komplektalajaama-ehitamiseks, omaniseks ja majandamiseks osatühingu Jaotusvõrk kasuks.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Lisa nr.
Võlad tarnijatele	24 655	
Võlad töövõtjatele	7 683	
Maksuvõlad	61 376	5
Kokku võlad ja ettemaksed	93 714	

Arvutus- ja kontrollarvutus
16.06.10
Kontrollarvutus
Arvutus- ja kontrollarvutus
K. P.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009
	Maksuvõlg
Käibemaks	13 281
Üksikisiku tulumaks	17 460
Sotsiaalmaks	30 305
Töötuskindlustusmaksed	330
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	61 376

Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	12.11.2008
Osakapital	6 000 000	42 000
Osade arv (tk)	2	2

Aruandeaastal tehtud osatühingu osakapitali suurendamiseks mitterahalise sissemakse. Mitterahalise sissemakse esemeks on kaks kinnistut Tartu linnas summas 34 875 000 krooni. Osakapitali suurendamisest ülejäänud summa 28 917 000 krooni moodustas ülekursi.

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

	12.11.2008- 31.12.2009	Lisa nr.
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	362 550	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	362 550	
Kokku müügitulu	362 550	
 Müügitulu tegevusalade järgi		
Renditulud	362 550	3
Kokku müügitulu	362 550	

Lisa 8 Muud äritulud

(kroonides)

	12.11.2008- 31.12.2009
Kulude vahendustasu	5 790
Vanametalli müük	99 267
Kokku muud äritulud	105 057

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	12.11.2008- 31.12.2009
Palgakulu	279 202
Sotsiaalkulud	92 494
Kokku tööjõukulud	371 696
Töötajate keskmine arv taandatud aastatööajale	2

Lisa 10 Muud ärikulud

(kroonides)

	12.11.2008- 31.12.2009	Lisa nr.
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	22 700 000	3
Kokku muud ärikulud	22 700 000	

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 610	0
Kokku	17 610	0

Tehingud seotud osapooltega:

	12.11.2008-31.12.2009	
	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	384 398	2 956
Kokku	384 398	2 956

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasud

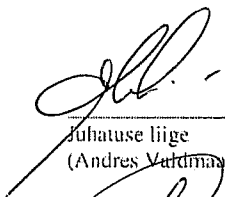
	12.11.2008-31.12.2009
Arvestatud tasu	253 624
Kokku	253 624

Tegevjuhtkonnale muid soodustusi ja lahkumishüvitisi ettenähtud ei ole.

Alkirjastatud kordkirjele
Initialled for identification purposes only
Kinnipidamine 16.06.10
Allkirjastatud
LDD Eesti AS, Tartu

Juhatuse allkirjad 2009.a majandusaasta aruandele

Küte ja Ehitus Halduse OÜ 2009.a majandusaasta aruande allkirjastamine 21.06.2010:



Juhatuse liige
(Andres Vahdman)



Juhatuse liige
(Trifon Kostin)



BDO Eesti AS
audit & konsultatsioonid

Post: Uus-Sadama 21, 10120 Tallinn ESTONIA
Telefon: +372 627 5500 Faks: +372 627 5501
e-post: adm@bdo.ee http://www.bdo.ee
Registrikood: 10309827 VAT N°: EE100081343

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Küte ja Ehitus Halduse OÜ osanikele

BDO Eesti AS (audiitorühingu tegevusluba nr 1), tegutsedes vandeaudiitor Vello Mettise isikus (vandeaudiitor nr 340), on auditeerinud Küte ja Ehitus Halduse OÜ, registrikood 11540142, (edaspidises nimetatud kui *Äriühing*) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab 31.12.2009 lõppenud majandusaasta kohta koostatud bilanssi, perioodi 15.01.2009-31.12.2009 kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid, mis on esitatud Äriühingu aastaaruande meie poolt identifitseeritud lehekülgedel.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Äriühingu juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning kooskõlas finantsaruandluse standarditega esitamine, mille hulka kuulub: a) asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; b) asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; c) antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi Eestis kehtiva Auditeerimiseeskirja standardite kohaselt. Need standardid nõuavad, et meie tegevus on vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja teostame auditi viisil, mis võimaldab põhjendatud kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

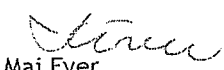
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjalide kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltub vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, mille kohaselt raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamisel arvestab vandeaudiitor õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrolli adekvaatsust, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruannete üldise eituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Vandeaudiitori arvamus

Meie arvates kajastab ülalviidatud raamatupidamise aastaaruanne Eesti hea raamatupidamistavaga kooskõlas olulises osas õigesti ja õiglaselt Küte ja Ehitus Halduse OÜ aruandeperioodi majandustulemust, rahavoogusid ning 31.12.2009 finantsseisundit.

Tartu, 16. juuni 2010


Mai Ever
BDO Eesti AS


Vello Mettis
Vandeaudiitor

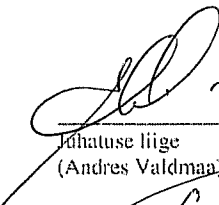
BDO Eesti AS Tartu esindus
Post: Aleksandri 9, 51004 Tartu ESTONIA
Telefon: +372 627 5530 Faks: +372 627 5533
e-post: tartu@bdo.ee

Majandusaasta kahjumi jaotamise ettepanek

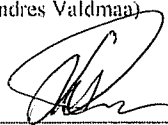
Arvandeaasta kahjum -22 610 424

Ülekurss 22 610 424

Jaotamata kahjum kokku 0



Juhatuses liige
(Andres Valdmaa)



Juhatuses liige
(Trifon Kostin)

**Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majandustegevusalade klassifikaatorile
(EMTAK)**

(kroonides)

Tegevusalade nimetused	EMTAK kood	12.11.2008- 31.12.2009
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	362 550
Müügitulu kokku		362 550

Aruande elektroonilised kinnitused

Küte ja Ehitus Halduse OÜ (registrikood: 11540142) 12.11.2008 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jelena Trisina	Sisestaja	29.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	362550	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Valdmaa	36111252776	Tamme pst. 93, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	3000000 EEK
Trifon Kostin	33802072728	Kungla 4, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	3000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5107511
E-posti aadress	askyte@askyte.ee