

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing KARLOVA KINNISVARA

registrikood: 10152751

tänava/talu nimi, Kiigemäe 4

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51011

telefon: +372 5111180

e-posti aadress: tiina@karlovakinnisvara.ee

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 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Müügitulu	10
Lisa 5 Muud äritulud	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

EV kinnisvaraturul toimunud tehingute arvu vähenemine ja kinnisvarahindade langus on mõjutanud jätkuvalt ka OÜ Karlova Kinnisvara tegevust aastal 2011. Elamispindade turg on suurimast mõõnast üle saamas. Siiski ei tähenda see veel uue kiire tõusu algust. Kõrge, kuigi vähenev töötusenumber ja vähe tõusnud palk on selged märgid sellest, et elamispindade turu aktiivsuse kasvu on ranged piirid ees. Peamiseks kinnisvaraturgu pidurdavaks teguriks on seoses eurole üleminekuga toimunud kontrollimatu üldine hinnatõus, mis muudab ka kinnisvaraostjad ettevaatlikumaks. Kehv majanduslik olukord ei võimalda Eesti inimestel osa saada soodsal tasemel püsivatest kinnisvarahindadest. Madal nõudlus ei tähenda veel siiski ka hindade langemist, sest ehitushinnad hoiavad pakkumishindu allapoole kukkumisest tagasi. Teised turu sektorid on stabiliseerumise faasi jõudmas.

Kuna majandusaasta jooksul sissetulekud praktiliselt puudusid, siis ei makstud kellelegi põhipalka. 2011 aastal ei olnud OÜ Karlova Kinnisvaras ühtegi põhitöökohaga maaklerit. Müüki võeti mitmed uued kinnisvara objektid, kuid märgatav ostuhuvi nende vastu puudus. Püsikulude kokkutõmbamine oli hädavajalik firma ellujäämiseks. 2010 aastaga võrreldes vähenesid bürookulud ja telefoni ja sidekulud. Reklaamikulude väike tõus on seotud firma kodulehekülje hoolduskulude ja domeeni registreerimiskulude muutustega, samuti müügiobjektide ülespanekuga aktiivsetesse internetiportaalidesse.

Juhatuse liige Tiina Mahlapuu lõpetab 2012 kevadel õpingud Holistilise Teraapia Instituudis, mis võimaldab laiendada OÜ Karlova Kinnisvara poolt pakutavate teenuste nomenklatuuri.

Kinnisvaraobjektide müügikuulutused on avaldatud kinnisvaraportaali KV.EE.

Tulud, kulud, kasum.

Müügitulu kinnisvara müügitulult 1127.- EUR, muu äritulu (FIE Tomson) 199.- EUR

Tegevuskulud 4518.- (sh. 3196.- isikliku sõiduauto komp., reklaamikulud

321.-, telefon, internet 500. Kahjumiks kujunes 2011.aasta lõpuga -3335 EEK.

Aruandeperioodil materiaalsesse ja immateriaalsesse põhivarasse investeeringuid ei toimunud.

Eesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine võimalikult väheste põhikuludega, arvestades jähnenud majanduskeskkonnaga.

Tiina Mahlapuu

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	2 349	5 577
Nõuded ja ettemaksed	152	118
Kokku käibevara	2 501	5 695
Põhivara		
Materiaalne põhivara	0	143
Kokku põhivara	0	143
Kokku varad	2 501	5 838
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	23	0
Kokku lühiajalised kohustused	23	0
Pikaajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	0	25
Kokku pikaajalised kohustused	0	25
Kokku kohustused	23	25
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 001	6 488
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 335	-3 487
Kokku omakapital	2 478	5 813
Kokku kohustused ja omakapital	2 501	5 838

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	1 127	959
Muud äritulud	199	128
Mitmesugused tegevuskulud	-4 518	-4 302
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-143	-271
Ärikasum (kahjum)	-3 335	-3 486
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 335	-3 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 335	-3 486

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 335	-3 486
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	143	271
Kokku korrigeerimised	143	271
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-34	144
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2	-99
Kokku rahavood äritegevusest	-3 228	-3 170
Kokku rahavood	-3 228	-3 170
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 577	8 747
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 228	-3 170
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 349	5 577

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	6 488	9 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 487	-3 487
31.12.2010	2 556	256	3 001	5 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 335	-3 335
31.12.2011	2 556	256	-334	2 478

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Karlova Kinnisvara 2011 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Karlova Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansai raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke (va. arvelduskrediit)

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid va. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st.vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded),välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega(miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja soetamisega kaasnevatest kuludest.varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 639 EUR-i ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses.Piiratud kasutuseaga materiaalsed põhivara amortiseeritakse lineaarselt 20% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses,mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud väljaminekuid.

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud- ja kulud" v.a.need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni)

Maksustamine

Kuna tulumaksu objektiks Eestis 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

Tütar- ja sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	4 511
Arvelduskontod	2 349	1 066
Kokku raha	2 349	5 577

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	819	819
Akumuleeritud kulum	-406	-406
Jääkmaksumus	413	413
Amortisatsioonikulu	-270	-270
31.12.2010		
Soetusmaksumus	819	819
Akumuleeritud kulum	-676	-676
Jääkmaksumus	143	143
Amortisatsioonikulu	-143	-143
31.12.2011		
Soetusmaksumus	819	819
Akumuleeritud kulum	-819	-819
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 127	959
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 127	959
Kokku müügitulu	1 127	959
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68311-kinnisvarabüroode tegevus	1 127	959
Kokku müügitulu	1 127	959

Müügituluna on kajastatud kinnisvara müügitehingute vahendustasud.

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	199	128
Kokku muud äritulud	199	128

Muude äritulude all on Kinnisvataveebi ja Karlova Kinnisvara kodulehekülje kasutamise kompensatsioonina makstud tasud Fle-e poolt.

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	54	96
Lähetuskulud	148	134
Koolituskulud	42	37
Isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon	3 196	3 068
Reklaamikulud	321	296
Telefoni- ja sidekulud,internet	500	671
Muud	257	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 518	4 302

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid erilisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing KARLOVA KINNISVARA (registrikood: 10152751) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIS LOMP	Sisestaja	14.03.2012
JÜRI KRUSEALLE	Juhatuse liige	15.03.2012
Resolutsioon:	Kinnitan	
TIINA MAHLAPUU	Juhatuse esimees	15.03.2012
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 335
Kokku	-334

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1127	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiina Mahlapuu	45806272710	Pallase pst 123-1, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1917 EUR
Jüri Krusealle	35308222713	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	639 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5111180
E-posti aadress	tiina@karlovakinnisvara.ee