

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Aviso Kinnisvara

registrikood: 10521243

tänava/talu nimi, Tartu mnt 62-2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihtnumber: 10115

maakond: Harju maakond

telefon: 3725083240

faks: 3726014927

e-posti aadress: info@aviso.ee

veebilehe aadress: www.avisoo.ee

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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Aviso Kinnisvara jätkas 2009.aastal oma majandustegevust oma tegevusaladel.

Äriühingu tegevusaladeks on:

Emtak 68311 Kinnisvara büroode tegevus;

Emtak 68201 Kinnisvara rent

Emtak 68101 Enda kinnisvara ost-müük.

2009.aastal müüdi 2 varem soetatud kinnisvarainvesteeringut kahjumiga 1152 tuh.krooni. Soetati üks korteriomand Narva mnt.15 maksumuses 1057 tuh.krooni.

Jätkati detailplaneeringu arendust Türi linnas, kuhu investeeringuna kulutati 2009.aastal 16000.-EEK.

2009.aastal tagastati kogu laenujääk Sampo pangale.

Äriühingus oli 2009.aastal palgal üks töötaja, kellele maksti töötasuks 20823.-EEK. Juhatusel liikmetele maksti juhatusel liikme tasu kokku summas 104400.-EEK. Muid tasusid juhatusel liikmetele ei makstud. Osanikele maksti dividende summas 789999.-krooni

2009.aasta ei olnud OÜ-le majanduslikult edukas seoses üldise kinnisvaraturu langusega, vaatamata olukorrale on plaanis jätkata samade tegevusaladega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel esitatud OÜ Aviso Kinnisvara 2009.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Aviso Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 06.03.2010, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Aviso Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Varad		
Käibevara		
Raha	76 979	36 305
Nõuded ja ettemaksed	9 575	98 189
Kokku käibevara	86 554	134 494
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	5 525 518	7 904 714
Materiaalne põhivara	1 008 166	1 014 290
Kokku põhivara	6 533 684	8 919 004
Kokku varad	6 620 238	9 053 498
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	178 100	563 844
Võlad ja ettemaksed	77 266	51 520
Kokku lühiajalised kohustused	255 366	615 364
Kokku kohustused	255 366	615 364
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 604 135	7 462 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 283 263	931 452
Kokku omakapital	6 364 872	8 438 134
Kokku kohustused ja omakapital	6 620 238	9 053 498

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	631 353	1 066 912
Muud äritulud	-1 152 628	1 136 364
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 982	-48 091
Mitmesugused tegevuskulud	-212 737	-565 882
Tööjõukulud	-166 881	-111 377
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-125 693	-264 830
Muud ärikulud	-29 146	-107 430
Ärikasum (-kahjum)	-1 069 714	1 105 666
Finantstulud ja -kulud	-3 550	-174 214
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 073 264	931 452
Tulumaks	-209 999	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 283 263	931 452

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 069 714	1 105 666
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	125 693	264 830
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 152 627	
Kokku korrigeerimised	1 278 320	264 830
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	88 614	3 174 333
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 746	21 406
Makstud intressid	-3 550	-174 214
Kokku rahavood äritegevusest	319 416	4 392 021
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-94 323
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 180 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 073 000	-610 472
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 107 000	-704 795
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-385 744	-3 651 293
Makstud dividendid	-789 999	
Makstud ettevõtte tulumaks	-209 999	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 385 742	-3 651 293
Kokku rahavood	40 674	35 933
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 305	372
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 674	35 933
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	76 979	36 305

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	7 462 682	7 506 682
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			931 452	931 452
31.12.2008	40 000	4 000	8 394 134	8 438 134
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 283 263	-1 283 263
Makstud dividendid			-789 999	-789 999
31.12.2009	40 000	4 000	6 320 872	6 364 872

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aviso Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud kauba või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on OÜ Aviso Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist.

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	9 575	86 860
Kokku nõuded ostjate vastu	9 575	86 860

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 830	3 039	
Üksikisiku tulumaks	1 297		178
Erisoodustuse tulumaks	35		532
Sotsiaalmaks	4 308		2 618
Kohustuslik kogumispension			22
Töötuskindlustusmaksed	183	28	
Maamaks			185
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 653	3 067	3 535

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	2 000 000	6 213 595	8 213 595
Akumuleeritud kulum		-819 444	-819 444
Jääkmaksumus	2 000 000	5 394 151	7 394 151
Ostud ja parendused		3 772 432	3 772 432
Müügid		-3 003 163	-3 003 163
Amortisatsioonikulu		-258 706	-258 706
31.12.2008			
Jääkmaksumus	2 000 000	5 904 714	7 904 714
Ostud ja parendused		1 073 000	1 073 000
Müügid		-3 332 627	-3 332 627
Amortisatsioonikulu		-119 569	-119 569
31.12.2009			
Jääkmaksumus	2 000 000	3 525 518	5 525 518

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	370 048	409 367
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 180 000	4 065 000

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Maa		Masinad ja seadmed	
		Arvutid ja arvuti-süsteemid		
31.12.2007				
Soetusmaksumus	1 000 000	30 621	30 621	1 030 621
Akumuleeritud kulum		-10 207	-10 207	-10 207
Jääkmaksumus	1 000 000	20 414	20 414	1 020 414
Amortisatsioonikulu		-6 124	-6 124	-6 124
31.12.2008				
Jääkmaksumus	1 000 000	14 290	14 290	1 014 290
Amortisatsioonikulu		-6 124	-6 124	-6 124
31.12.2009				
Jääkmaksumus	1 000 000	8 166	8 166	1 008 166

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen osanikule	178 100	178 100		
Lühiajalised laenud kokku	178 100	178 100		
Laenukohustused kokku	178 100	178 100		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Sampo pangale	563 844	563 844		
Lühiajalised laenud kokku	563 844	563 844		
Laenukohustused kokku	563 844	563 844		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	1 242	28 117
Maksuvõlad	16 653	468
Muud võlad	9 371	22 935
Saadud ettemaksed	50 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	77 266	51 520

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Soome	9 471	
Eesti	621 882	1 066 912
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	631 353	1 066 912
Kokku müügitulu	631 353	1 066 912
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
68311	261 305	657 545
68201	370 048	409 367
Kokku müügitulu	631 353	1 066 912

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	125 223	83 700
Sotsiaalmaksud	41 337	27 621
Kokku tööjõukulud	166 560	111 321
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid jm olulisi soodustusi ei ole arvestatud.		

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Aviso Kinnisvara (registrikood: 10521243) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE PEDAJS	Juhatuse liige	20.04.2010
KAIA MÕISTLIK	Juhatuse liige	22.04.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 604 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 283 263
Kokku	6 320 872
Jätta puhaskasum jaotamata kasumi arvele.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	370048	58.61%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	261305	41.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaia Möistlik	45311130266	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Eve Pedajas	46001160319	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@aviso.ee
Faks	+372 6014927
Mobiiltelefon	+372 5069497
Mobiiltelefon	+372 5083240
Telefon	+372 6416672
Telefon	+372 6014932