

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Crastini Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11130941

tänavatalu nimi, Metsa 6-1
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Voka alevik

vald: Toila vald

postisihthnumber: 41701

maakond: Ida-Viru maakond

telefon: 3725031243

faks:

e-posti aadress: kalmer.markov@eesti.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Muud võlad	11
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Crastini Kinnisvara alustas oma äritegevusega 2007 aastal. Soetati 2 korterit, millest üks renditi välja. Teises korteris on plaanis 2010.a jooksul teostada remont ning leida pinnale rentnik.

Ettevõttes 2009 aastal töötajaid ei olnud.

Ettevõtte juhatuse liikmele juhatuse liikmetasu ei maksta. Ametist lahkumise puhul juhatuse liikmele hüvitist ei maksta.

Nimetatud eesmärkide saavutamiseks planeerib firma investeerida ca 200 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Crastini Kinnisvara OÜ juhatuse deklaratsioon oma vastutusest raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Juhatus hinnab, et Crastini Kinnisvara OÜ jätkuvalt tegutseb.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23	73	
Nõuded ja ettemaksed		478	2
Kokku käibevara	23	551	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	172 578	176 226	3
Kokku põhivara	172 578	176 226	
Kokku varad	172 601	176 777	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	132 461	136 608	4
Kokku lühiajalised kohustused	132 461	136 608	4
Kokku kohustused	132 461	136 608	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	236	236	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-67	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29	-67	
Kokku omakapital	40 140	40 169	
Kokku kohustused ja omakapital	172 601	176 777	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	6 223	10 079	
Muud äritulud	9 950	5 100	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 554	-11 718	3
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 648	-3 528	
Ärikasum (-kahjum)	-29	-67	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29	-67	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29	-67	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-29	-67	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 648	3 528	
Kokku korrigeerimised	3 648	3 528	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	478	-478	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 147	-3 008	
Kokku rahavood äritegevusest	-50	-25	
Kokku rahavood	-50	-25	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73	98	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-50	-25	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23	73	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	236		40 236
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-67	-67
31.12.2008	40 000	236	-67	40 169
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-29	-29
31.12.2009	40 000	236	-96	40 140

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Crastini Kinnisvara OÜ on Eesti Vabariigis 30.08.2005 registreeritud osaühing. Crastini Kinnisvara OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides ja ümardatud täiskroonideni.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2005 on rakendunud mitmed muudatused kehtivate Raamatupidamise Toimkonna juhendite tekstides, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2005 alanud majandusaastast. 2005.a. jooksul on lisaks jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse see nõuete bilansilise väärtuse vähenemisena ja kantakse ärikuludesse. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana käsitletakse materiaalsel vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalsel põhivara esitatakse bilansis jääkväärtuses, mis on saadud vara soetusmaksumuse vähendamisel arvestatud kulumis ja väärtuse languse võrra.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende 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. Põhivara kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Kui vara hinnanguline kasulik eluiga erineb oluliselt eelnevalt kehtestatud, siis muudetakse vara järelejäädud kasulikkude eluiga, millest tulenevalt muutub järgmistel perioodidel varale

arvestatav kulum.

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 müügikulutused) 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 (raha genereeriva üksuse) 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	35

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Tulud

Tulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kulud

Kulude arvestuses on lähtutud tekkepõhisuse ning tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ettemaksed	0	478	2
Kokku Nõuded ja ettemaksed	0	478	2

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum	-2 792	-2 792
Jääkmaksumus	179 754	179 754
Amortisatsioonikulu	-3 528	-3 528
31.12.2008		
Soetusmaksumus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum	-6 320	-6 320
Jääkmaksumus	176 226	176 226
Amortisatsioonikulu	-3 648	-3 648
31.12.2009		
Soetusmaksumus	182 546	182 546
Akumuleeritud kulum	-9 968	-9 968
Jääkmaksumus	172 578	172 578

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 223	10 079
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 727	8 094

Lisa 4 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	130 661			130 661	4
Kokku muud võlad	130 661			130 661	4

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud viitvõlad	134 808			134 808	4
Kokku muud võlad	134 808			134 808	4

Muude viitvõlgade all on kajastatud võlad aruandvale isikule.

Lisa 5 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttes 2009 aastal töötajaid ei olnud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(kroonides)

Tehinguid seotud osapooltega 2009 aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Crastini Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11130941) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALMER MARKOV	Juhatuse liige	20.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-67
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29
Kokku	-96
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	96
Kokku	96

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-67
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29
Kokku	-96
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	96
Kokku	96

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6223	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalmer Markov	37305052210	Voka alevik, Toila vald, Ida-Viru maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5031243
E-posti aadress	Kalmer.Markov@eesti.ee