

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing KARLOVA KINNISVARA

registrikood: 10152751

tänav: 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	9
Lisa 4 Müügitulu	10
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

Eesti kinnisvaraturgu iseloomustas 2012 aastal enim müügipakkumiste hulga pidev vähenemine. Sarnane olukord oli iseloomulik ka kinnisvarabuumile, kuigi praegusel juhul buumist rääkida ei saa. Ühelt poolt on pakkumiste vähenemise põhjuseks väikeinvestorite aina kasvanud hulk, kes raha pangas hoidmise asemel selle pigem väiksemasse head üüritulu töötavasse kinnisvarasse paigutavad, teisalt on hulk inimesi, kes tegelikult sooviks olemasoleva kodu teistsuguse vastu vahetada ja on müügiportsessi peatanud, sest neil ei ole midagi sobivat asemele võtta. Uusarendusteturg säilitas samuti endise aktiivsuse

Üüriturg tegi poolaasta jooksul läbi sügishooajale iseloomuliku tõusu, kuid aasta lõpus muutus vaiksemaks

Kuna majandusaasta jooksul sissetulekud olid väikesed, siis ei makstud kellelegi põhipalka. 2012 aastal ei olnud OÜ Karlova Kinnisvaras ühtegi põhitöökohaga maaklerit. Müüki võeti mitmed uued kinnisvara objektid. Püsikulude kokkutõmbamine oli hädavajalik firma ellujäämiseks. 2011 aastaga võrreldes vähenesid lähetuskulud, isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon ja telefoni ja sidekulud. Reklaamikulude väike tõus on seotud firma kodulehekülje hoolduskulude ja domeeni registreerimiskulude muutustega, samuti müügiobjektide ülespanekuga aktiivsetesse internetiportaalidesse.

Tulud, kulud, kasum.

Müügitulu kinnisvara müügil 1092.- EUR
Kahjumiks kujunes 2012.aasta lõpuga -758 EUR.

Aruandeperioodil materiaalsesse ja immateriaalsesse põhivarasse investeeringuid ei tehtud.

Tiina Mahlapuu

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 643	2 349	2
Nõuded ja ettemaksed	111	152	
Kokku käibevara	1 754	2 501	
Kokku varad	1 754	2 501	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	34	23	
Kokku lühiajalised kohustused	34	23	
Kokku kohustused	34	23	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-334	3 001	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-758	-3 335	
Kokku omakapital	1 720	2 478	
Kokku kohustused ja omakapital	1 754	2 501	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 092	1 127	4
Muud äritulud	270	199	5
Mitmesugused tegevuskulud	-2 120	-4 518	6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-143	3
Ärikasum (kahjum)	-758	-3 335	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-758	-3 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-758	-3 335	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-758	-3 335
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	143
Kokku korrigeerimised	0	143
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	41	-34
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11	-2
Kokku rahavood äritegevusest	-706	-3 228
Kokku rahavood	-706	-3 228
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 349	5 577
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-706	-3 228
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 643	2 349

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-758	-758
31.12.2012	2 556	256	-1 092	1 720

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Karlova Kinnisvara 2012 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 bilansis 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 laekuv summas.

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 materiaalse põhivara amortiseeritakse lineaarselt 20% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

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 ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

Emaettevõtte (ning emaettevõtte 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 õiglasel väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	1 643	2 349
Kokku raha	1 643	2 349

OÜ Karlova Kinnisvaral on pangakonto Swedbangas. Sularaha kassas ei ole.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
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
31.12.2012		
Soetusmaksumus	819	819
Akumuleeritud kulum	-819	-819
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 092	1 127
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 092	1 127
Kokku müügitulu	1 092	1 127
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68311-kinnisvarabüroode tegevus	1 092	1 127
Kokku müügitulu	1 092	1 127

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Muud	270	199
Kokku muud äritulud	270	199

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

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	0	54
Lähetuskulud	252	148
Koolituskulud	87	42
Isikliku sõiduauto kasutamise kompensatsioon	1 022	3 196
Reklaamikulud	407	321
Telefoni- ja sidekulud,internet	333	500
Muud	19	257
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 120	4 518

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2013

osaühing KARLOVA KINNISVARA (registrikood: 10152751) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARIS LOMP	Sisestaja	22.05.2013
TIINA MAHLAPUU	Juhatuse liige	26.05.2013
Resolutsioon:	Kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-758
Kokku	-1 092
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 092
Kokku	-1 092

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1092	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