

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Kadakas Kinnisvara OÜ

registrikood: 11461543

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16b-25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10117

telefon: +372 5273250

e-posti aadress: kuuskaru@gmail.com

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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	11
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Muud võlad	12
Lisa 11 Müügitulu	12

Tegevusaruanne

Kadakas Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja müük. 2012. aastal jätkati korterite rendileandmisega korterelamus Jüris. Antud kinnisvara turuolukorras on korterite soetusmaksumus jätkuvalt turuhinnast suurem ja seega otsustas juhatus osanike nõusolekul algselt 2009 a. ette nähtud müügiprotsessi algatamise viivitamisega kuni kinnisvarahindade võimalikele tõusule. Aastal 2012 võis näha märke kinnisvaraturu elavnemisest ja sellest lähtuvalt loodab ettevõtte 2013 a suurem osa kortereid realiseerida. Katmaks jooksvaid haldus- ja kommunaalkulusid on ka 2013 aastaks planeeritud korterite rentimine tähtajaliseks, kuni 1- aastaseks perioodiks.

Soetumismaksumusest väikesemast turuhinnast ja amortisatsioonist tingitud negatiivne omakapital otsustati pikaajaliste laenude restruktureerimisega korrigeerida isiklike laenude osalise mahakandmisega ja intressidest loobumisega

Kadakas Kinnisvara OÜ juhatus on 2-liikmeline. 2012.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2012. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2013. aastal kavatakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara müügiga, haldamisega ja rendileandmisega.

Osanikele dividende 2013 a. välja ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 126	4 818	2
Nõuded ja ettemaksed	3 787	5 897	3,4,5
Kokku käibevara	12 913	10 715	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	540 868	539 261	6
Materiaalne põhivara	2 272	12 500	7
Kokku põhivara	543 140	551 761	
Kokku varad	556 053	562 476	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 773	122 726	9,10
Kokku lühiajalised kohustused	1 773	122 726	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	551 724	945 779	8
Kokku pikaajalised kohustused	551 724	945 779	
Kokku kohustused	553 497	1 068 505	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-508 585	-507 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	508 585	-1 060	
Kokku omakapital	2 556	-506 029	
Kokku kohustused ja omakapital	556 053	562 476	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	10 344	13 172	11
Muud äritulud	514 376	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-5 906	-3 917	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 229	-10 229	7
Ärikasum (kahjum)	508 585	-974	
Finantstulud ja -kulud	0	-86	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	508 585	-1 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	508 585	-1 060	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	508 585	-974	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 229	10 229	
Muud korrigeerimised	-512 981	0	3,8
Kokku korrigeerimised	-502 752	10 229	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33	-373	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	974	-2 284	
Kokku rahavood äritegevusest	6 774	6 598	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 607	-22 457	6
Antud laenude tagasimaksed	639	0	5
Laekunud intressid	108	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-860	-22 457	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 278	0	8
Makstud intressid	-328	-110	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 606	4 890	
Kokku rahavood	4 308	-10 969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 818	15 787	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 308	-10 969	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 126	4 818	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	-507 525	-504 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 060	-1 060
31.12.2011	2 556	-508 585	-506 029
Aruandeaasta kasum (kahjum)		508 585	508 585
31.12.2012	2 556	0	2 556

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kadakas Kinnisvara OÜ 2012 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Arvestuspõhimõtete muudatusi 2012 majandusaasta aruande koostamisel ei rakendatud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pangas, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed, antud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoones), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge ning nendest parendustest tulenevatest lisasissetulekutega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kinnisvaraobjekti remondi ja hooldusega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis selleks ettenähtud eraldi kirjel. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud ärikulud/Muud äritulud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 320 EUR. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 EUR kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse. Kasutusele võtmisel ja kulusse kantud väheväärtusliku inventari 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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimaliku väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada põhivara objektil tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse. Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu toodete ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividendid kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	5 594	3 787
Arvelduskontod	3 532	1 031
Kokku raha	9 126	4 818

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-1 396	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	1 396	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 787	3 597	261
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 787	3 597	261

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	0			
Intressinõuded	0			
Kokku muud nõuded	0			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 036	2 036		
Intressinõuded	107	107		
Kokku muud nõuded	2 143	2 143		

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	516 804
Ostud ja parendused	22 457
31.12.2011	539 261
Ostud ja parendused	1 607
31.12.2012	540 868

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 344	12 913
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 485	3 896

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	32 958	32 958
Akumuleeritud kulum	-10 229	-10 229
Jääkmaksumus	22 729	22 729
Amortisatsioonikulu	-10 229	-10 229
31.12.2011		
Soetusmaksumus	22 729	22 729
Akumuleeritud kulum	-10 229	-10 229
Jääkmaksumus	12 500	12 500
Amortisatsioonikulu	-10 228	-10 228
31.12.2012		
Soetusmaksumus	12 500	12 500
Akumuleeritud kulum	-10 228	-10 228
Jääkmaksumus	2 272	2 272

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	551 724		551 724	
Laenukohustused kokku	551 724		551 724	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	945 779		945 779	
Laenukohustused kokku	945 779		945 779	

Omanikud on loobunud 31.12.2012 laenuõudest Kadakas Kinnisvara OÜ vastu summas 392777,18 ning intressinõudest summas 121599,34.

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad tarnijatele	366	537
Kokku võlad tarnijatele	366	537

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	0		0	
Kokku muud võlad	0		0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	121 927		121 927	
Kokku muud võlad	121 927		121 927	

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 344	13 172
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 344	13 172
Kokku müügitulu	10 344	13 172
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rentimine	10 344	13 172
Kokku müügitulu	10 344	13 172

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2013

Kadakas Kinnisvara OÜ (registrikood: 11461543) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	18.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-508 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	508 585
Kokku	0
Katmine	
Kokku	0

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10344	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ilmi Kuuskaru	45706160319		1278 EUR
Heikki Artturi Koivunen	34101100385		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5273250
E-posti aadress	kuuskaru@gmail.com