

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**Aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**Aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**Ärinimi:** EESTI KINNISVARAKESKUS OSAÜHING

**Registrikood:** 10288203

**Tänavanimi, maja number:** Rävälä pst 8

**Linn:** Tallinn

**Maakond:** Harju maakond

**Postisihthumber:** 10143

**Telefon:** +372 6009111

**e-posti aadress:** heikki@kinnisvarakeskus.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 5 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 6 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 10 |

## Tegevusaruanne

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ alustas oma majandustegevusega 1997. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara ostu, müügi, rendileandmise ja hindamise vahendamine.

2012. aastal oli Eesti Kinnisvarakeskus OÜ põhieesmärgiks tegevuse laiendamine kogu Eestis, uute kontseptsioonide juurutamine ja sellega seoses müügitulu tõstmine.

2012. aastal väljaminekuid arengu- ja uurimistegevusse ei olnud, neid ei ole planeeritud ka järgneva majandusaastaks.

2013. aasta põhieesmärgiks on käibe suurendamine, turul konkurentsivõimelisena püsimine ja omanikele tulu teenimine.

2012. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Väljamakseid omanikele ei ole tehtud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012    | 31.12.2011    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevara                                    |               |               |         |
| Raha                                         | 6 414         | 6 414         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 505         | 9 105         |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>14 919</b> | <b>15 519</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>14 919</b> | <b>15 519</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustused                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustused                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 171         | 13 584        | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>3 171</b>  | <b>13 584</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 171</b>  | <b>13 584</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556         | 2 556         | 5       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256           | 256           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -877          | -3 550        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 9 813         | 2 673         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>11 748</b> | <b>1 935</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>14 919</b> | <b>15 519</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012         | 2011         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0            | 287          | 6       |
| Muud äritulud                               | 10 413       | 2 397        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -600         | 0            |         |
| Muud ärikulud                               | 0            | -11          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>9 813</b> | <b>2 673</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>9 813</b> | <b>2 673</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>9 813</b> | <b>2 673</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012           | 2011         |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |              |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 9 813          | 2 673        |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                |              |
| Muud korrigeerimised                                  | -10 813        | 0            |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-10 813</b> | <b>0</b>     |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 0              | -344         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0              | -2 426       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-1 000</b>  | <b>-97</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |              |
| Saadud laenud                                         | 1 000          | 0            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>1 000</b>   | <b>0</b>     |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>0</b>       | <b>-97</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>6 414</b>   | <b>6 511</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>0</b>       | <b>-97</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>6 414</b>   | <b>6 414</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                       |                             |                              |                             | Kokku  |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                                       | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2010</b>                     | 2 556                       | 256                          | -3 554                      | -742   |
| Arvestuspõhimõtete muutuste mõju      | 0                           | 0                            | 4                           | 4      |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2010</b> | 2 556                       | 256                          | -3 550                      | -738   |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 0                           | 0                            | 2 673                       | 2 673  |
| <b>31.12.2011</b>                     | 2 556                       | 256                          | -877                        | 1 935  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 0                           | 0                            | 9 813                       | 9 813  |
| <b>31.12.2012</b>                     | 2 556                       | 256                          | 8 936                       | 11 748 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Eesti Kinnisvarakeskus OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arveldusarveid pankades.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju [1] all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte
3. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
4. Tütarettevõtted
5. Sidusettevõtted

[1] Kontrolli või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis

lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 6 414        | 6 414        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>6 414</b> | <b>6 414</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012   |           | 31.12.2011   |           |
|-----------------------------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg | Ettemaks     | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 2 114        | 0         | 2 114        | 0         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 114</b> | <b>0</b>  | <b>2 114</b> | <b>0</b>  |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2012   | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 664          |                                  |                     |             |
| Muud võlad                       | 2 507        |                                  |                     |             |
| Muud viitvõlad                   | 2 507        |                                  |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 171</b> |                                  |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 12 077        |                                  |                     |             |
| Muud võlad                       | 1 507         |                                  |                     |             |
| Muud viitvõlad                   | 1 507         |                                  |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>13 584</b> |                                  |                     |             |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012     | 2011       |
|---------------------------------------------|----------|------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |          |            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |          |            |
| Eesti                                       | 0        | 287        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 0        | 287        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>0</b> | <b>287</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |          |            |
| Kinnisvara vahendus                         | 0        | 287        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>0</b> | <b>287</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

2012. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

2012. aastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

**EESTI KINNISVARAKESKUS OSAÜHING (registrikood: 10288203) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HEIKKI BERGSON     | Juhatuse liige     | 28.06.2013           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012   |
|----------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -877         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 9 813        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>8 936</b> |

Juhatus teeb ettepaneku katta 2012. aasta kasumiga summas 9 813 eurot eelmiste perioodide kahjum.

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                      | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>USB Business<br/>Advisor OÜ</b>  | <b>11273712</b>                           | <b>Tartu mnt 65,<br/>Tallinn, Harju<br/>maakond, Eesti</b> | <b>20000 EEK</b>             |
| <b>EKK Investments<br/>Osaühing</b> | <b>10700342</b>                           | <b>Rävala pst 8,<br/>Tallinn, Harju<br/>maakond, Eesti</b> | <b>20000 EEK</b>             |

## Sidevahendid

| Liik                   | Sisu                              |
|------------------------|-----------------------------------|
| <b>Telefon</b>         | <b>+372 6009111</b>               |
| <b>E-posti aadress</b> | <b>heikki@kinnisvarakeskus.ee</b> |