

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Kinnisvaramaailm

registrikood: 10424416

tänav a nimi, Roseni 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10111

maakond: Harju maakond

telefon: +3725084524

e-posti aadress: Margus.Puis@teatrimaja.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Varud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Muud äritulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Kinnisvaramaailm OÜ põhitegevusteks on juriidilised toimingud ning kinnisvara ost, müük, haldamine ja arendamine ning rent. 2009. aastal osutati juriidilist ja õigusabi ning konsultatsioone, finantseerimisteenuseid ning kinnisvaraalasid teenuseid.

Tulud, kulud ja kasum

2009. aastal moodustas Kinnisvaramaailm OÜ müügitulu 2 338 tuhat krooni, vähenedes aastaga 60%. Kinnisvaramaailm OÜ müügitulust moodustas 100% müük Eestis.

Ettevõtte 2009. aasta puhaskasum moodustas 2 552 tuhat krooni, aastane muutus 159%. Kaupade ja materjalide kulud 2009. aastal olid 662 tuhat krooni, vähenedes 70%, ja tegevuskulud 1 154 tuhat krooni, vähenedes 50%. Bilansist kanti kulusse kaks tütarettevõtet kokku summas 855 tuhat krooni, üks pankroti ja teine tegevuse lõpetamise ja likvideerimise tõttu.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (kr)	2 337 697	5 732 296
Müügitulu kasv (%)	-59%	5%
Puhaskasum (kr)	2 551 955	986 927
Kasumi kasv (%)	159%	-58%
Puhasrentaablus (%)	109%	17%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,08	0,88
ROA (%)	8,30%	3,01%
ROE (%)	20,24%	9,81%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv = (müügitulu 2009 - müügitulu 2008) / müügitulu 2008 x 100%
- Kasumi kasv = (puhaskasum 2009 - puhaskasum 2008) / puhaskasum 2008 x 100%
- Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu x 100%
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA = puhaskasum / varad x 100%
- ROE = puhaskasum / omakapital x 100%

Personal

OÜ Kinnisvaramaailm keskmine töötajate arv 2009. aastal oli 2 töötajat. 2009. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 232 tuhat krooni. Juhatuse liikmele eraldi tasusid ei makstud ning muid soodustusi ei arvestatud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010. aastal jätkab OÜ Kinnisvaramaailm õigusabi ja konsultatsiooniteenuste osutamist, samuti kinnisvara ostu, müüki, vahendust ja renti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Kinnisvaramaailm tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kinnisvaramaailm finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmiduse kuupäevani (31.12.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Kinnisvaramaailm on jätkuvalt tegutsev.

Tallinnas 31.12.2010

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 701 443	1 954 814	2
Finantsinvesteeringud	200 000	200 000	3
Nõuded ja ettemaksed	14 584 658	14 876 113	4, 5
Varud	3 043 186	3 043 187	8
Kokku käibevara	19 529 287	20 074 114	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 660 972	12 046 020	6, 7
Materiaalne põhivara	539 606	662 011	9
Kokku põhivara	11 200 578	12 708 031	
Kokku varad	30 729 865	32 782 145	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 988 269	17 458 461	
Võlad ja ettemaksed	5 133 169	5 267 212	10, 5
Kokku lühiajalised kohustused	18 121 438	22 725 673	
Kokku kohustused	18 121 438	22 725 673	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Ülekurss	100 000	100 000	
Kohustuslik reservkapital	23 000	23 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 533 472	8 546 545	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 551 955	986 927	
Kokku omakapital	12 608 427	10 056 472	
Kokku kohustused ja omakapital	30 729 865	32 782 145	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 337 697	5 732 296	
Muud äritulud	4 040 262	10 311	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-661 999	-2 120 556	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 154 301	-2 319 032	
Tööjõukulud	-232 286	-193 104	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-76 439	-74 192	
Muud ärikulud	-330 159	-79 442	
Ärikasum (-kahjum)	3 922 775	956 281	
Finantstulud ja -kulud	-1 370 820	30 646	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 551 955	986 927	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 551 955	986 927	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 922 775	956 281
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	76 439	74 192
Kasum (kahjum) põhivara müügist	45 966	
Kokku korrigeerimised	122 405	74 192
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-258 573	-365 872
Varude muutus	1	638 203
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-134 043	-5 549
Makstud intressid	-20 149	-36 839
Kokku rahavood äritegevusest	3 632 416	1 260 416
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-29 571
Antud laenud	-839 972	-2 041 800
Antud laenude tagasimaksed	170 000	2 226 200
Laekunud intressid	7 436	67 485
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-662 536	222 314
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	750 000	1 097 500
Saadud laenude tagasimaksed	-4 000 192	-2 986 218
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 250 192	-1 888 718
Kokku rahavood	-280 312	-405 988
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 954 814	2 360 802
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-280 312	-405 988
Valuutakursside muutuste mõju	26 941	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 701 443	1 954 814

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 000	100 000	23 000	8 546 545	9 069 545
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				986 927	986 927
31.12.2008	400 000	100 000	23 000	9 533 472	10 056 472
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				2 551 955	2 551 955
31.12.2009	400 000	100 000	23 000	12 085 427	12 608 427

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaramaailm 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Vigade korrigeerimine

Parandused 2007. a majandusaasta aruandes:

Maksude ettemaksed suurenesid 567 000 kr võrra.

Saadud ettemaksed vähenesid 93 000 kr võrra.

Aruandeaasta kasum suurenes 660 000 kr võrra.

Parandused on tingitud vigadest raamatupidamislikus arvestuses.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude üle peetakse arvestust individuaalmaksumuse meetodil, kuna tegemist on edasimüügi eesmärgil ostetud kinnistutega ja üksikud varuobjektid on üksteisest selgelt eristatavad.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad maksumusega üle 5 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekuteist.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 10-35%.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Rendid

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	1 366 743	1 241 985
Arvelduskontod	334 700	712 829
Kokku raha	1 701 443	1 954 814

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2007	200 000	200 000
31.12.2008	200 000	200 000
31.12.2009	200 000	200 000

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 489 169	1 075 543	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	66 696	61 033	5
Muud nõuded	267 822	224 589	
Ettemaksed	811 599	1 015 548	
Laenud	11 949 372	12 499 400	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	14 584 658	14 876 113	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	66 696		61 033	
Üksikisiku tulumaks		3 138		1 990
Erisoodustuse tulumaks				1 063
Sotsiaalmaks		6 600		6 407
Kohustuslik kogumispension				287
Töötuskindlustusmaksed		840		129
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	66 696	10 578	61 033	9 876

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Daivex OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
Oti Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
Irbis Invest OÜ	Eesti		100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Daivex OÜ	11 150 000	-490 048		10 659 952
Oti Maja OÜ	855 000		-855 000	
Irbis Invest OÜ	40 000		-40 000	
Kokku:	12 045 000	-490 048	-895 000	10 659 952

Kuna 31.12.2010 kuulutati välja Kinnisvaramaailm OÜ tütarettevõtte Oti Maja OÜ pankrot, on Oti Maja OÜ väärtus alla hinnatud 100% 0 kroonini.

Seisuga 11.06.2010 on Irbis Invest OÜ Äriregistrist kustutatud.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Megasoftware OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	31.12.2009
Megasoftware OÜ	1 020	1 020
Kokku:	1 020	1 020

Lisa 8 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	3 043 186	3 043 187
Kokku varud	3 043 186	3 043 187

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	806 313	486 332	1 292 645
Akumuleeritud kulum	-279 404	-306 609	-586 013
Jääkmaksumus	526 909	179 723	706 632
Ostud ja parendused	29 571		29 571
Amortisatsioonikulu	-57 912	-16 280	-74 192
31.12.2008			
Jääkmaksumus	498 568	163 443	662 011
Amortisatsioonikulu	-61 296	-15 143	-76 439
Muud muutused		-45 966	-45 966
31.12.2009			
Jääkmaksumus	437 272	102 334	539 606

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	353 015	531 348	
Võlad töövõtjatele	8 151	3 615	
Maksuvõlad	10 578	9 876	5
Muud võlad	198 105	180 000	
Saadud ettemaksed	4 563 320	4 542 373	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 133 169	5 267 212	

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum materiaalse põhivara müügist	90 533	
Trahvid, viivised ja hüvitised	127 130	
Nõude omandamine	300 000	10 000
Laenude mahakandmine	3 520 000	
Muud	2 599	311
Kokku muud äritulud	4 040 262	10 311

Muude äritulude all on summas 3 520 000 krooni bilansist välja kantud laenukohustused ettevõtete ees, kes on majandusaasta aruande koostamise seisuga likvideeritud ja Äriregistrist kustutatud.

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-173 500	-144 582
Sotsiaalmaksud	-58 786	-48 522
Kokku tööjõukulud	-232 286	-193 104
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-1 385 048	
Intressitulud	7 436	67 485
Intressikulud	-20 149	-36 839
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	26 941	
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 370 820	30 646

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Osaühing UVJ Konsultatsioonid
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	2 255 161	2 035 189

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kinnisvaramaailm (registrikood: 10424416) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PUIS	Juhatuse liige	21.01.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 533 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 551 955
Kokku	12 085 427
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	17 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 068 427
Kokku	12 085 427
Juhatus teeb ettepaneku kasumi arvel suurendada reservkapitali 17000 krooni võrra.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 533 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 551 955
Kokku	12 085 427
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	17 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 068 427
Kokku	12 085 427

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	547500	23.42%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	753242	32.22%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	370437	15.85%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	270980	11.59%	Ei
Ajutise tööjõu rent	78201	199500	8.53%	Ei
Veokite rentimine ja kasutusrent	77121	92000	3.94%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	42373	1.81%	Ei
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus	69102	25000	1.07%	Ei
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	22870	0.98%	Ei
Mootorsõidukite hooldus ja remont	45201	13795	0.59%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing UVJ Konsultatsioonid	11224369	Aasa 3-3, Tallinn, Harju maakond, Eesti	400000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084524
E-posti aadress	margus@teatrimaja.ee