

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010
aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Küte ja Ehitus Halduse OÜ

registrikood:11540142

tänav a nimi,maja number: Tähe 112

linn: Tartu linn

postisihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: + 372 5 107 511

faks: +372 7 302 440

e-posti aadress: askyte@askyte.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva	13

Tegevusaruanne

OÜ Küte ja Ehitus Halduse asutati 15.01.2009.a. osakapitaliga 42 000 Eesti krooni. 2009.a. toimus osaühingu osakapitali suurendamine mitterahalise sissemakse kaudu. Mitterahalise sissemakse esemeks oli 2 kinnistut Tartu linnas: Tähe 112 ja Tähe 110c.

Osaühingu põhitegevusalaks on enda omandis oleva kinnisvara üürile andmine, käitus ning rentnike kommunaalteenustega kindlustamine (s.h. vesi, kanalisatsioon, küte ja elekter). Rendilepingud on sõlmitud kolme rentnikuga. Rendilepingute pikkus on 2-3 aastat. Aruandeaastal moodustas OÜ Küte ja Ehitus Halduse renditulu 711 951 krooni (2009.a.:362 550 krooni).

Kommunaalteenustega kindlustamise tagamiseks rentnikele, 2011.a. on plaanis investeerida hoone kommunikatsioonide (küttetorustik, side- ja elektrisüsteemid) renoveerimisse.

Osaühingu juhatuse on kahe liikmeline.

Peamised finantsnäitajad	2010	12.11.2008-31.12.2009
Müügitulu (tuh.kr)	712	363
Müügitulu muutus (%)	96	100
Ärirentaablus (%)	-5,3	-6236,5
Puhasrentaablus (%)	-5,3	-6236,5
Varade tootlus ROA (kordades)	0	-1,8
Omakapitali tootlus ROE (kordades)	0	-1,8
Lühiajaliste maksevõime kordaja (kordades)	2,3	2,4
Likviidsuskordaja (kordades)	2,3	2,4
Võlakordaja (kordades)	0,01	0,01
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid		
Ärirentaablus (%) = ärikasum/müügitulu *100		
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100		
ROA (kordades) = puhaskasum/müügitulu		
ROE (kordades) = puhaskasum/omakapital		
Lühiajalise maksevõime kordaja = käibevara / lühiajalised kohustused		
Likviidsuskorraldaja = (raha+nõuded ostjate vastu)/ lühiajalised kohustused		
Võlakorraldaja = kohustused / koguvara		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	137 397	175 810	
Nõuded ja ettemaksed	53 995	49 480	2
Kokku käibevara	191 392	225 290	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 161 000	12 175 000	4
Kokku põhivara	12 161 000	12 175 000	
Kokku varad	12 352 392	12 400 290	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	83 689	93 714	5
Kokku lühiajalised kohustused	83 689	93 714	
Kokku kohustused	83 689	93 714	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 000 000	6 000 000	7
Ülekurss	28 917 000	28 917 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 610 424	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 873	-22 610 424	
Kokku omakapital	12 268 703	12 306 576	
Kokku kohustused ja omakapital	12 352 392	12 400 290	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	12.11.2008 - 31.12.2009	Lisa nr
Müügitulu	711 951	362 550	8
Muud äritulud	33 297	105 057	9
Mitmesugused tegevuskulud	-270 115	-6 412	10
Tööjõukulud	-492 002	-371 696	11
Muud ärikulud	-21 011	-22 700 000	12
Ärikasum (-kahjum)	-37 880	-22 610 501	
Finantstulud ja -kulud	7	77	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-37 873	-22 610 424	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 873	-22 610 424	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	12.11.2008 - 31.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-37 880	-22 610 501	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	14 000	22 700 000	4
Kokku korrigeerimised	14 000	22 700 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 583	-49 405	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 025	93 714	
Kokku rahavood äritegevusest	-38 488	133 808	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	75	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	75	2	
Kokku rahavood	-38 413	133 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	175 810	42 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-38 413	133 810	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	137 397	175 810	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
11.11.2008	0	0	0	0
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-22 610 424	-22 610 424
Emiteeritud osakapital	42 000	0	0	42 000
Muud muutused omakapitalis	5 958 000	28 917 000	0	34 875 000
31.12.2009	6 000 000	28 917 000	-22 610 424	12 306 576
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-37 873	-37 873
31.12.2010	6 000 000	28 917 000	-22 648 297	12 268 703

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on lisatud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Küte ja Ehitus Halduse 2010 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 aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse osaühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgnuku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlust bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osaühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või osaühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

OÜ Küte ja Ehitus Halduse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määrav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Rentnikitele edasimüüdnud kommunaalteenuste tulud kajastatakse kasumiaruandes vastavate kulude vähendusena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse 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)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	51 442	49 405	
Ostjatelt laekumata arved	51 442	49 405	3
Muud nõuded	7	75	
Intressinõuded	7	75	
Ettemaksed	2 546	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	53 995	49 480	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	51 442	49 405	2
Kokku nõuded ostjate vastu	51 442	49 405	
	2010	12.11.2008 - 31.12.2009	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-20 991	0	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	20 991	0	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
11.11.2008		0
Ostud ja parendused		34 875 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-22 700 000
31.12.2009		12 175 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-14 000
31.12.2010		12 161 000
	2010	12.11.2008 - 31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	711 951	362 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-233 243	-6 173

Ettevõtte kinnisvaral asuvad bilansipäevaseisuga alljärgnevad koormatised:

1. Tartu linnas Tähe tn.112 kinnistu bilansilise väärtusega 12 115 000 EEK(31.12.2009.a.: 12 100 000 EEK) on koormatud hüpoteekidega summas 5 850 000 EEK. Pandiga on tagatud AS Küte ja Ehitus kohustused(garantiid)SEB Eesti Ühispanga kasuks.
2. Tartu linnas Tähe tn.110c asuv kinnistu bilansilise väärtusega 46 000 EEK(31.12.2009.a.: 75 000 EEK) on koormatud tähtajatu isikliku üleantava kasutusõigusega elektripaigaldise-komplektalajaama-ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks osaühingu Jaotusvõrk kasuks.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 790	24 655	
Võlad töövõtjatele	8 023	7 683	
Maksuvõlad	41 939	61 376	6
Muud võlad	937	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 689	93 714	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	11 738	13 281
Üksikisiku tulumaks	9 815	17 460
Sotsiaalmaks	19 063	30 305
Kohustuslik kogumispension	320	
Töötuskindlustusmaksed	1 002	330
Intress	1	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41 939	61 376

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	6 000 000	6 000 000
Osade arv (tk)	2	2

2009.a. tehti osaühingu osakapitali suurendamiseks mitterahalise sissemakse. Mitterahalise sissemakse esemeks oli kaks kinnistut Tartu linnas summas 34 875 000 krooni. Osakapitali suurendamisest ülejäänud summa 28 917 000 krooni moodustas ülekursi.

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2010	12.11.2008 - 31.12.2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	711 951	362 550	4
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	711 951	362 550	
Kokku müügitulu	711 951	362 550	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2010	12.11.2008 - 31.12.2009	Lisa nr
Renditulud	711 951	362 550	
Kokku müügitulu	711 951	362 550	

Lisa 9 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	12.11.2008 - 31.12.2009
Kulude vahendustasu	15 237	5 790
Vanametalli müük	18 060	99 267
Kokku muud äritulud	33 297	105 057

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	12.11.2008 - 31.12.2009
Mitmesugused bürookulud	480	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 032	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	20 991	0
Jooksev remont	216 740	0
Vara kindlustus	10 253	6 173
Ostetud teenused	18 415	239
Muud	2 204	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	270 115	6 412

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	12.11.2008 - 31.12.2009
Palgakulu	369 314	279 202
Sotsiaalmaksud	122 688	92 494
Kokku tööjõukulud	492 002	371 696
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	12.11.2008 - 31.12.2009	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14 000	22 700 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	197	0	
Maamaks	6 250	0	
Muud	564	0	
Kokku muud ärikulud	21 011	22 700 000	

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 809	0	17 610	0

	2010		12.11.2008 - 31.12.2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 981	798 051	2 956	384 398

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	12.11.2008 - 31.12.2009
Arvestatud tasu	219 840	253 624

Tegevjuhtkonnale muid soodustusi ja lahkumishüvitisi ettenähtud ei ole.

Lisa 14 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon(EEK) asendus euroga(EUR). Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. 2011. aasta ja järgneva majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

Küte ja Ehitus Halduse OÜ (registrikood: 11540142) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIFON KOSTIN	Juhatuse liige	07.06.2011
ANDRES VALDMAA	Juhatuse liige	08.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 610 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-37 873
Kokku	-22 648 297

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	711951	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Trifon Kostin	33802072728	Kungla 4, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	3000000 EEK
Andres Valdmaa	36111252776	Tamme pst. 93, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	3000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5107511
E-posti aadress	askyte@askyte.ee