

2010. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Reit Vara OÜ

registrikood: 11232363

tänavatalu nimi, Kastani 54-1
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihthnumber: 50410

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7 424 440

e-posti aadress: reitvara@1x1.ee

Sisukord

Sisukord	2
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 Varud	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Reit Vara OÜ on asutatud 2006.a aprillis. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine ning ehitusteenuste osutamine.

Reit Vara OÜ 2010.a müügitulu oli 3 310 krooni ning majandusaasta lõppes 114 920 kroonise kahjumiga. Ettevõtte müügitulu vähenes võrreldes eelmise majandusaastaga 1 065 954 krooni võrra ning kahjum vähenes 1 640 34 krooni võrra. Ettevõtte aruandeaastal materiaalseid põhivarasid ei soetanud.

2010. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

2010.a kuulus Reit Vara OÜ juhatusse kaks liiget kellele aruandeaastal töötasu ei makstud.

2011. aastal on plaanis kinnisvaraturu tõusu korral alustada ühel soetatud kinnistul ehitustegevust.

2010. a lõpu seisuga on ettevõtte omakapital kokku -499 589 krooni, seega on nõutava miinimum omakapitali puudujääk 699589 krooni. Ettevõtte omakapitali puudujääk tekkis seoses 2009.a suure kahjumiga, mis omakorda oli tingitud Eesti kinnisvaraturu raskest olukorrast ja ettevõtte varade allahindamisest hetke turuhindadele. 2011. aasta üheks eesmärgiks on omakapital viia taas nõutava suuruseni.

Erkki Jürgenson
Juhatus liige

Tartu, 25. märts 2011.a

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 774	81 198	2
Varud	558 334	558 334	4
Kokku käibevara	580 108	639 532	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	20 594	32 402	5
Kokku põhivara	20 594	32 402	
Kokku varad	600 702	671 934	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	949 591	949 591	6
Võlad ja ettemaksed	0	312	3,7
Kokku lühiajalised kohustused	949 591	949 903	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	150 700	106 700	6
Kokku pikaajalised kohustused	150 700	106 700	
Kokku kohustused	1 100 291	1 056 603	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-824 669	930 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 920	-1 755 254	
Kokku omakapital	-499 589	-384 669	
Kokku kohustused ja omakapital	600 702	671 934	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	3 310	1 069 264	8
Muud äritulud	0	3 513	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 124	-2 581 039	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 302	-38 653	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 808	-16 617	
Muud ärikulud	-54	-35 567	12
Ärikasum (-kahjum)	-31 978	-1 599 099	
Finantstulud ja -kulud	-82 942	-156 155	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-114 920	-1 755 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 920	-1 755 254	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-31 978	-1 599 099	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 808	16 617	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	31 734	
Kokku korrigeerimised	11 808	48 351	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	35 113	3
Varude muutus	0	2 298 901	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-312	-82 837	7
Makstud intressid	0	-155 611	
Kokku rahavood äritegevusest	-20 482	544 818	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	22 475	
Laekunud intressid	0	75	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	22 550	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	81 400	287 423	
Saadud laenude tagasimaksed	-37 400	-1 052 709	
Makstud intressid	-82 810	0	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 810	-765 286	
Kokku rahavood	-59 292	-197 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	81 198	279 735	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-59 292	-197 918	
Valuutakursside muutuste mõju	-132	-619	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 774	81 198	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400 000	20 000	950 585	1 370 585
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 755 254	-1 755 254
Muutused reservides	0	20 000	-20 000	0
31.12.2009	400 000	40 000	-824 669	-384 669
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-114 920	-114 920
31.12.2010	400 000	40 000	-939 589	-499 589

Reit Vara OÜ osakapital jaguneb üheks osaks nimiväärtusega 400 000 krooni osa. Vastavalt Reit Vara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 400 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 600 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Reit Vara OÜ 2010. 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.

Reit Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010.a on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mitte- tagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude hindamisel on kasutatud kaalutud keskmise soetushinna meetodit. Bilansis kajastatud varusid allahinnatud ei ole.

Realiseeritud toodete kuludesse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Bilansis on varud hinnatud soetusmaksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 krooni. Varad, mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni kantakse 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

Ettevõtte kohustused jagatakse lühi- ja pikaajalisteks kohustusteks. Lühiajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on alla ühe aasta ning pikaajalised kohustused on kohustused, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

OÜ Reit Vara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtja;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud 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 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	21 001	78 810
Arvelduskontod	773	2 388
Kokku raha	21 774	81 198

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	0	312
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	312

Lisa 4 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata objektid	558 334	558 334
Kokku varud	558 334	558 334

31.12.2010.a

Lõpetamata objektina on kajastatud neli soetatud hoonestamata kinnistu soetusmaksumisega 1 554 058 krooni. Seoses varude turuväärtuse alanemisega hinnati 2009.aastal kinnistud alla, peale allahindlust on kinnistute bilansiline maksumus 558 334 krooni.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	145 135	145 135
Akumuleeritud kulum	-41 907	-41 907
Jääkmaksumus	103 228	103 228
Amortisatsioonikulu	-16 617	-16 617
Müügid	-54 209	-54 209
31.12.2009		
Soetusmaksumus	59 033	59 033
Akumuleeritud kulum	-26 631	-26 631
Jääkmaksumus	32 402	32 402
Amortisatsioonikulu	-11 808	-11 808
31.12.2010		
Soetusmaksumus	59 033	59 033
Akumuleeritud kulum	-38 439	-38 439
Jääkmaksumus	20 594	20 594

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2010	2009
Muu materiaalne põhivara	0	22 475
Kokku	0	22 475

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringis laen	949 591	949 591	0	0	8,0	EUR	11.09.2011	
Lühiajalised laenud kokku	949 591	949 591	0	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Pikaajaline laen	150 700	0	150 700	0	5,0	EEK	31.12.2012	14
Pikaajalised võlakirjad kokku	150 700	0	150 700	0				
Laenukohustused kokku	1 100 291	949 591	150 700	0				

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investeeringislaen	949 591	949 591	0	0	8,0	EUR	11.04.2010	
Lühiajalised laenud kokku	949 591	949 591	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	106 700	0	106 700	0	5,0	EEK	31.12.2011	14
Pikaajalised laenud kokku	106 700	0	106 700	0				
Laenukohustused kokku	1 056 291	949 591	106 700	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Maa	Kokku
31.12.2010	558 334	558 334
31.12.2009	2 857 235	2 857 235

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksuvõlad	0	312	3
Kokku võlad ja ettemaksed	0	312	

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 310	1 069 264
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	3 310	1 069 264
Kokku müügitulu	3 310	1 069 264
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Enda kinnisvara ost ja müük	0	1 040 000
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	29 264
Enda kinnisvara üürileandmine	3 310	0
Kokku müügitulu	3 310	1 069 264

Lisa 9 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	3 513
Kokku muud äritulud	0	3 513

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	10 417	16 664
Mitmesugused bürookulud	150	398
Riiklikud ja kohalikud maksud	975	0
Ostetud teenused	8 760	8 312
Transpordikulud	0	9 635
Sidekulud	0	1 934
Tööriistad ja töövahendid	0	106
Muud	0	1 604
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 302	38 653

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

2010.a ettevõtte töötajaid ei olnud.

2009.a ettevõtte töötajaid ei olnud.

Lisa 12 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	35 247
Trahvid, viivised ja hüvitised	54	320
Kokku muud ärikulud	54	35 567

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	0	75
Intressikulud	-82 810	-155 611
Intressikulu laenudelt	-82 810	-155 611
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-132	-619
Kokku finantstulud ja -kulud	-82 942	-156 155

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Point Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	150 700	0	69 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	37 400

2010.a ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

2009.a ettevõtte juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Aruande digitaalallkirjad

Reit Vara OÜ (registrikood: 11232363) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VASK	Juhatuse liige	06.04.2011
ERKKI JÜRGENSON	Juhatuse liige	14.05.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-824 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 920
Kokku	-939 589
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-939 589
Kokku	-939 589
2010. a lõpu seisuga on ettevõtte omakapital kokku -499 589 krooni, seega on nõutava miinimum omakapitali puudujääk 699589 krooni. Ettevõtte omakapitali puudujääk tekkis seoses 2009.a suure kahjumiga, mis omakorda oli tingitud Eesti kinnisvaraturu raskest olukorrast ja ettevõtte varade allahindamisest hetke turuhindadele. 2011. aasta üheks eesmärgiks on omakapital viia taas nõutava suuruseni.	

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-824 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-114 920
Kokku	-939 589
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-939 589
Kokku	-939 589
2010. a lõpu seisuga on ettevõtte omakapital kokku -499 589 krooni, seega on nõutava miinimum omakapitali puudujääk 699589 krooni. Ettevõtte omakapitali puudujääk tekkis seoses 2009.a suure kahjumiga, mis omakorda oli tingitud Eesti kinnisvaraturu raskest olukorrast ja ettevõtte varade allahindamisest hetke turuhindadele. 2011. aasta üheks eesmärgiks on omakapital viia taas nõutava suuruseni.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3310	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ POINT KINNISVARA	10852773	Kastani 54, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	400000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 424440
Telefon	+372 5658028
E-posti aadress	reitvara@1x1.ee
Veebilehe aadress	http://ee.1x1.ee/