

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** Osaühing SEESMAA KINNISVARA

**registrikood:** 10913285

**tänava/talu nimi,** Sinika 15-5

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postsihtnumber:** 50110

**telefon:** +372 7423707

**faks:** +372 7400072

**e-posti aadress:** reirar@hot.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon            | 4  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                     | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 9  |
| Lisa 2 Raha                             | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu             | 10 |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 6 Võlad tarnijatele                | 11 |
| Lisa 7 Võlad töövõtjatele               | 11 |
| Lisa 8 Muud võlad                       | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                     | 12 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                | 12 |

## Tegevusaruanne

### **Ettevõtte peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenuste grupid**

2010.aastal moodustas OÜ Seesmaa Kinnisvara müügitulu 287018 krooni.

### **Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud ning soodustused**

2010.aasta OÜ-s e olnud 2 töötajaid.OÜ Seesmaa Kinnisvara juhatus koosneb ühest liikmest. 2009.aastal tegutses juhatuse liige tasuta.

### **Tulevikuplaanid**

2010.aastal kavatseb OÜ Seesmaa Kinnisvara jätkata teenuste müümist, mille tulemusena loodetakse saavutada kuni 10%-line müügitulu juurdekasv.

## Raamatupidamise aastaaruanne

## Tegevjuhtkonna deklaratsioon

### Raamatupidamise aastaaruanne Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ SEESMAA KINNISVARA juhatus deklareerib oma vastutust 2010. a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest lehekülgedel 1 kuni 11, ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

1) Osaühingu juhataja on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

2) Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsel alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil osaühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise päeva seisuga.

3) Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangul on OÜ SEESMAA KINNISVARA jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

4) Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;

---

juhatuse liige

(ees- ja perekonnanimi)

---

(allkirjastamise kuupäev)

## Bilanss

(kroonides)

|                                              | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevara                                    |                |                |
| Raha                                         | 92 340         | 124 681        |
| Finantsinvesteeringud                        | 40 000         | 40 000         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 27 610         | 34 579         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>159 950</b> | <b>199 260</b> |
| Põhivara                                     |                |                |
| Materiaalne põhivara                         | 149 762        | 201 995        |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>149 762</b> | <b>201 995</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>309 712</b> | <b>401 255</b> |
|                                              |                |                |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |
| Kohustused                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 83 158         | 83 109         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>83 158</b>  | <b>83 109</b>  |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 145 682        | 197 447        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>145 682</b> | <b>197 447</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>228 840</b> | <b>280 556</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40 000         | 40 000         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 43 857         | 43 857         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 36 842         | 204 609        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -39 827        | -167 767       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>80 872</b>  | <b>120 699</b> |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>309 712</b> | <b>401 255</b> |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010           | 2009            |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Müügitulu                                   | 287 018        | 482 069         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 275        | -58 223         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -97 677        | -119 258        |
| Tööjõukulud                                 | -154 812       | -200 754        |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -52 233        | -88 236         |
| Muud ärikulud                               | 0              | -169 548        |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-28 979</b> | <b>-153 950</b> |
|                                             |                |                 |
| Finantstulud ja -kulud                      | -10 848        | -13 817         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-39 827</b> | <b>-167 767</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-39 827</b> | <b>-167 767</b> |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2010           | 2009           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -28 979        | -153 950       |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                |                |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 52 233         | 88 236         |
| Muud korrigeerimised                                  | -10 848        | -13 817        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>41 385</b>  | <b>74 419</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 6 968          | 0              |
| Varude muutus                                         | 0              | 13 335         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -51 715        | -73 741        |
| Muud rahavood äritegevusest                           | 0              | 169 548        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-32 341</b> | <b>29 611</b>  |
|                                                       |                |                |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                |
| Makstud dividendid                                    | 0              | -20 000        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>0</b>       | <b>-20 000</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-32 341</b> | <b>9 611</b>   |
|                                                       |                |                |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>124 681</b> | <b>115 070</b> |
| Valuutakursside muutuste mõju                         | -32 341        | 9 611          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>92 340</b>  | <b>124 681</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                              |                                | Kokku    |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |          |
| <b>31.12.2008</b>                 | 40 000                      | 43 857                       | 224 609                        | 308 466  |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -167 767                       | -167 767 |
| Makstud dividendid                |                             |                              | -20 000                        | -20 000  |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      | 43 857                       | 36 842                         | 120 699  |
|                                   |                             |                              |                                |          |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             |                              | -39 827                        | -39 827  |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 43 857                       | -2 985                         | 80 872   |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Seesmaa Kinnisvara OÜ 31.12.2010.aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti (täis)kroonides.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

(a) raha;

(b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);

(c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);

(d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

(a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või

(b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Tulude arvestus

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 ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides)

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2010    | 31.12.2009     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Sularaha kassas   | 7 430         | 42 108         |
| Arvelduskontod    | 84 910        | 82 573         |
| <b>Kokku raha</b> | <b>92 340</b> | <b>124 681</b> |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

|                                   | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved         | 27 610        | 34 579        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b> | <b>27 610</b> | <b>34 579</b> |

## Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: |            |                                        |                 |            |
|---------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|-----------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                  | Asukohamaa | Põhitegevusala                         | Osalusemäär (%) |            |
|                                                         |            |                                        | 31.12.2009      | 31.12.2010 |
| OÜ Krimarco                                             | Tartumaa   | remondi ja sanitartechnilised teenused | 100             | 100        |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                | 2 771         | 6 933         |
| Võlad töövõtjatele               | 8 240         | 8 251         |
| Maksuvõlad                       | -992          | -5 215        |
| Muud võlad                       | 73 139        | 73 140        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>83 158</b> | <b>83 109</b> |

## Lisa 6 Võlad tarnijatele

(kroonides)

|                                | 31.12.2010   | 31.12.2009   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Eesti kroonides                | 0            | 6 933        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>2 771</b> | <b>6 933</b> |

## Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

|                                 | 31.12.2010   | 31.12.2009   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Eesti kroonides                 | 8 240        | 8 251        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>8 240</b> | <b>8 251</b> |

## Lisa 8 Muud võlad

(kroonides)

|                         | 31.12.2010     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud võlad              | 145 682        |                                  | 145 682             |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>145 682</b> |                                  | <b>145 682</b>      |             |

  

|                         | 31.12.2009     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                         |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud võlad              | 197 446        |                                  |                     |             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>197 446</b> |                                  |                     |             |

## Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

|                                                    |                |                |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes</b> |                |                |
|                                                    | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                       |                |                |
| Eesti                                              | 287 018        | 482 069        |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>          | <b>287 018</b> | <b>482 069</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>287 018</b> | <b>482 069</b> |
| <b>Müügitulu tegevusalade lõikes</b>               |                |                |
|                                                    | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
| Maa ja kinnisvara teenuste osutamine               | 287 018        | 482 069        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                             | <b>287 018</b> | <b>482 069</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

|                                                | 2010           | 2009           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                      | 116 400        | 150 942        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 38 412         | 49 812         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>154 812</b> | <b>200 754</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2              | 3              |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Raamatupidamiskohustustase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing SEESMAA KINNISVARA (registrikood: 10913285) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TÖNIS SEESMAA      | Juhatuse liige     | 28.06.2011           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

|                                                                        | 31.12.2010    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 36 842        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -39 827       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 985</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -2 985        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 985</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 287018          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                             | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Tõnis Seesmaa  | 35510032722                         | Sinika 15-5, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 40000 EEK                 |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu          |
|-----------------|---------------|
| Telefon         | +372 7423707  |
| Faks            | +372 7400072  |
| E-posti aadress | reirar@hot.ee |