

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: SP IX KINNISVARA OÜ

registrikood: 10991247

tänavatalu nimi, Suur-Patarei 9-13
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10415

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Müügioteel põhivara	9
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	11

Tegevusaruanne

SP IX Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on omandireformi käigus tagastatud kinnistu haldamine. 2010.aastal jätkati müügiootel põhivara (korterite) müüki, et tagastada renoveerimiseks võetud laen. 2010.aasta majandusaasta tulemuseks on puhaskasum 447 krooni ning bilansimaht 10349399 krooni. Pangale tagastamata laenukohustus on seisuga 31.12.2010 7158279 krooni. 2011.aasta majandusaastal jätkub korterite müük ning pangalaenu tagasimaksmine. Osaühingus ei ole töötajaid. Osaühingu juhatuse liikmetele ei maksta töötasu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	91 223	52 063	
Nõuded ja ettemaksed	391 307	413 167	2
Müügiootel põhivara	9 866 869	15 895 339	3
Kokku käibevara	10 349 399	16 360 569	
Kokku varad	10 349 399	16 360 569	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 158 279	13 632 118	5
Võlad ja ettemaksed	95 772	53 934	6
Kokku lühiajalised kohustused	7 254 051	13 686 052	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 955 601	2 535 217	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 955 601	2 535 217	
Kokku kohustused	10 209 652	16 221 269	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 300	89 806	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	447	5 494	
Kokku omakapital	139 747	139 300	
Kokku kohustused ja omakapital	10 349 399	16 360 569	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 648 897	2 411 516	7
Muud äritulud		1 353	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 963	-98 893	
Mitmesugused tegevuskulud	-64 188	-102 172	
Muud ärikulud	-6 078 693	-1 147 773	
Ärikasum (-kahjum)	444 053	1 064 031	
Finantstulud ja -kulud	-443 606	-1 058 537	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	447	5 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	447	5 494	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	444 053	1 064 031
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-485 662	-1 098 100
Kokku korrigeerimised	-485 662	-1 098 100
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 861	1 137 121
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	41 837	-34 701
Laekunud intressid	12	49
Makstud intressid	-444 206	-1 058 586
Kokku rahavood äritegevusest	-422 105	9 814
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-338 280
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	6 514 131	2 235 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 514 131	1 896 720
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	560 964	2 028 183
Saadud laenude tagasimaksed	-6 614 419	-3 906 771
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 053 455	-1 878 588
Kokku rahavood	38 571	27 946
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 063	24 117
Raha ja raha ekvivalentide muutus	38 571	27 946
Valuutakursside muutuste mõju	589	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	91 223	52 063

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	89 806	133 806
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			5 494	5 494
31.12.2009	40 000	4 000	95 300	139 300
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			447	447
31.12.2010	40 000	4 000	95 747	139 747

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

SP IX Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2010.a.majandusaasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluspõhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Käesoleva aastaaruande põhiaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud Eesti kroonides kroonise täpsusastmega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena käsitletakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Äriühingul on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval õiglases väärtuses. Finantsinvesteeringuid kajastatakse rahavoogude aruandes otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse äritegevuse käigus tekkinud rahalisi nõudeid. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning tekkinud kahjum kantakse kasumiaruande reale muud ärikulud. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel (nõuded ja ettemaksed ning kohustused ja ettemaksed) kasutatakse kaudset meetodit.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

SP IX Kinnisvara OÜ hallatavas omandireformi käigus tagastatud ja nüüdseks renoveeritud hoones müüki ootavad korterid on klassifitseeritud müügiotel põhivaraks. 2010.aastal müüdi nimetatud müügiotel põhivarast 297,9 m2 soetusmaksumusega 6038469 krooni.

Rendid

SP IX Kinnisvara OÜ halduses olevast hoonest oli 2010.aasta lõpu seisuga rendile antud 92,5 m2. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad kulutused kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustused on tõenäolised kohustused, mille realiseerumine ei ole kindel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse kaht osanikku, kes on ühtlasi ka OÜ juhatuse liikmed.

Tulud

Tulu teenuste ja vara müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses kohe tehingu toimumise järel.

Kulud

Teenuste osutamisega kaasnevaid kulusid kajastatakse õiglases väärtuses nende tekkimisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	70 892	94 923
Ostjatelt laekumata arved	70 892	94 923
Ettemaksed teenuste eest	320 415	318 244
Kokku Nõuded ja ettemaksed	391 307	413 167

Lisa 3 Müügioteel põhivara

(kroonides)

31.12.2008	16 693 959
Müügid	-1 136 900
Muud muutused	338 280
31.12.2009	15 895 339
Müügid	-6 028 470
31.12.2010	9 866 869

Lisa 4 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	111 500	163 500

SP IX Kinnisvara OÜ halduses olevast hoonest oli 2010.a.lõpuks üürile antud 92,5 m².

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen pangast	7 158 279	7 158 279		
Lühiajalised laenud kokku	7 158 279	7 158 279		
Pikaajalised laenud				
Laen seotud osapooltelt	2 955 601			2 955 601
Pikaajalised laenud kokku	2 955 601			2 955 601
Laenukohustused kokku	10 113 880	7 158 279		2 955 601

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised võlakirjad				
Lühiajaline pangalaen	13 632 118	13 632 118		
Lühiajalised võlakirjad kokku	13 632 118	13 632 118		
Pikaajalised laenud				
Laenud seotud osapooltelt	2 535 217			2 535 217
Pikaajalised laenud kokku	2 535 217			2 535 217
Laenukohustused kokku	16 167 335	13 632 118		2 535 217

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010	9 866 869	9 866 869
31.12.2009	15 895 339	15 895 339

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	68 200	51 289
Muud võlad	17 572	2 645
Intressivõlad	17 572	2 645
Saadud ettemaksed	10 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 772	53 934

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 648 897	2 411 516
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 648 897	2 411 516
Kokku müügitulu	6 648 897	2 411 516
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Endavõirenditudkinnisvara üürileandmine	111 500	163 500
Hooneteja üürimajadehaldus	23 266	13 016
Enda kinnisvara ost ja müük	6 514 131	2 235 000
Kokku müügitulu	6 648 897	2 411 516

Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ SP IX Kinnisvara ei ole töötajaid. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Seotud osapoolteks loetakse OÜ osanikke ja nendega seotud ettevõtteid. Osanikele tasu ei maksta. Osanikel on nõuded osaühingu vastu summas 2955601 krooni OÜ-le antud pikaajaliste laenude näol.

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1.jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (€). Sellest tulenevalt konverteeris SP IX Kinnisvara OÜ nimetatud kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Ametlik üleminekukurss on 15,6466 EEK/€.

Aruande digitaalallkirjad

SP IX KINNISVARA OÜ (registrikood: 10991247) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS RAMMO	Juhatuse liige	26.06.2011
TARMO RAMMO	Juhatuse liige	29.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	95 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	447
Kokku	95 747
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	95 747
Kokku	95 747

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	6514131	97.97%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111500	1.68%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	23266	0.35%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Rammo	35612100280	Eesti	20000 EEK
Tarmo Rammo	36904090255	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5011290
E-posti aadress	tarmor1@hotmail.com