

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 11463298

tänavatalu nimi, Nurme 2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Haapsalu linn

postisihtnumber: 90501

maakond: Lääne maakond

telefon: +372 473 1448; +372 5624 1810

e-posti aadress: haapsalu@uusmaa.ee

veebilehe aadress: www.uusmaa.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 ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Üldinfo

Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ on kinnisvarabüroo, mis tegeleb kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamisega tasu eest või lepingu alusel.

Äritegevuse ülevaade

Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ alustas tegevusega 18.02.2008

2009. aastal oli OÜ **Haapsalu Kinnisvarabüroo** müügitulu 179 038 krooni.

Muu valdkond

2009. aastal palgalisi töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo 2010.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 336	32 431	2
Nõuded ja ettemaksed	2 897	4 704	3
Kokku käibevara	10 233	37 135	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5 113	7 473	6
Kokku põhivara	5 113	7 473	
Kokku varad	15 346	44 608	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	600	
Võlad ja ettemaksed	7 941	33 836	7
Kokku lühiajalised kohustused	7 941	34 436	
Kokku kohustused	7 941	34 436	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-29 828	-83 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 767	53 347	
Kokku omakapital	7 405	10 172	
Kokku kohustused ja omakapital	15 346	44 608	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	75 399	179 038	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 974	-96 303	11
Mitmesugused tegevuskulud	-28 824	-27 015	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 360	-2 360	6
Ärikasum (-kahjum)	-2 759	53 360	
Finantstulud ja -kulud	-8	-13	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 767	53 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 767	53 347	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 759	53 360	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 360	2 360	6
Kokku korrigeerimised	2 360	2 360	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 807	809	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 895	-28 052	7
Makstud intressid	-5	0	14
Kokku rahavood äritegevusest	-24 492	28 477	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	104	9	14
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-107	-22	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3	-13	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	11 800	
Saadud laenude tagasimaksed	-600	-18 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-600	-6 400	
Kokku rahavood	-25 095	22 064	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	32 431	10 367	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25 095	22 064	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 336	32 431	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	-83 175	-43 175
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		53 347	53 347
31.12.2009	40 000	-29 828	10 172
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-2 767	-2 767
31.12.2010	40 000	-32 595	7 405

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haapsalu Kinnisvarabüroo 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad summad kantakse kulusse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse väheväärtusliku varana ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kulusse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad, seadmed, inventar 20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

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 tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisainformatsioon**Kohustuslik reservkapital**

Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest vastavalt äriseadustikult. 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	3 259	152
Arvelduskontod	4 077	32 279
Kokku raha	7 336	32 431

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 408	3 385	4
Ostjatelt laekumata arved	1 408	3 385	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 489	1 319	5
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 897	4 704	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	1 408	3 385
Kokku nõuded ostjate vastu	1 408	3 385

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 489			13 031
Ettemaksukonto jääk			1 319	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 489	0	1 319	13 031

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Soetusmaksumus	11 800	11 800
Akumuleeritud kulum	-1 967	-1 967
Jääkmaksumus	9 833	9 833
Amortisatsioonikulu	-2 360	-2 360
31.12.2009		
Soetusmaksumus	11 800	11 800
Akumuleeritud kulum	-4 327	-4 327
Jääkmaksumus	7 473	7 473
Amortisatsioonikulu	-2 360	-2 360
31.12.2010		
Soetusmaksumus	11 800	11 800
Akumuleeritud kulum	-6 687	-6 687
Jääkmaksumus	5 113	5 113

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 941	20 805	8
Maksuvõlad	0	13 031	5
Kokku võlad ja ettemaksed	7 941	33 836	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	7 941	20 805
Kokku võlad tarnijatele	7 941	20 805

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	400	400
Osade nimiväärtus		
100 kr.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 399	179 038
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	75 399	179 038
Kokku müügitulu	75 399	179 038
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
68311 Kinnisvarabüroode tegevus	75 399	179 038
Kokku müügitulu	75 399	179 038

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	600	9 065
Muud	46 374	87 238
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	46 974	96 303

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Energia	387	1 796
Soojusenergia	387	1 796
Mitmesugused bürookulud	14 678	14 992
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 385	0
Muud	10 374	10 227
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 824	27 015

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	104	9
Intressikulud	-5	0
Muud intressikulud	-5	0
Muud finantstulud ja -kulud	-107	-22
Kokku finantstulud ja -kulud	-8	-13

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Haapsalu Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 11463298) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARGO VEIDE	Juhatuse liige	27.06.2011
ELARI TAMM	Juhatuse liige	28.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-29 828
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 767
Kokku	-32 595
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-32 595
Kokku	-32 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	75399	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Argo Veide	38610184711	Metsa 49-6, Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	11000 EEK
Elari Tamm	37908124723	Eesti	11000 EEK
St Elmar Invest OÜ	11327767	Lastekodu 3-15, Tallinn, Harju maakond, Eesti	8000 EEK
Elari Saar	37602124717	Eesti	10000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4731448
Mobiiltelefon	+372 56241810
E-posti aadress	haapsalu@uusmaa.ee