

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Kindel Vara OÜ

registrikood: 11458666

tänava/talu nimi, Väike-Karja 12-4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10140

telefon: +372 5099171

e-posti aadress: mikk@kindelvara.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

- Kindel Vara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel;
- 2010 aastal osutati kinnisvara haldusteenust;
- 2011 aastal jätkatakse kinnisvara haldusteenus osutamisega;
- aruandeaastal ei tehtud arengu- ja uurimistegevuse projektidega seotud väljaminekuid;
- järgneval aastal ei planeerita kulutusi arengu- ja uurimisväljaminekute tarbeks;
- juhatuse liikmetele tasu ei makstud;
- töötajaid aruandeaastal ei olnud ning töötajatele töötasu ei makstud;
- aastaaruande koostamisperioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis mõjutaksid või võiksid mõjutada oluliselt järgmise majandusaasta tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	200 536	6 189	
Finantsinvesteeringud	40 000	0	2
Nõuded ja ettemaksed	28	42 593	3,4,5
Kokku käibevara	240 564	48 782	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	126 796	101 511	6
Kokku põhivara	126 796	101 511	
Kokku varad	367 360	150 293	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 491	0	7
Võlad ja ettemaksed	67 264	106 160	8
Kokku lühiajalised kohustused	68 755	106 160	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 666	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	21 666	0	
Kokku kohustused	90 421	106 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	133	97 657	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 806	-97 524	9
Kokku omakapital	276 939	44 133	
Kokku kohustused ja omakapital	367 360	150 293	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	910 448	947 950	10
Muud äritulud	0	13	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-440 632	-862 678	11
Mitmesugused tegevuskulud	-176 229	-190 939	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-47 589	-20 557	6
Muud ärikulud	-9 678	-13	13
Ärikasum (-kahjum)	236 320	-126 224	
Finantstulud ja -kulud	-3 514	28 700	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	232 806	-97 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 806	-97 524	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	236 320	-126 224	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	47 589	20 556	6
Kokku korrigeerimised	47 589	20 556	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	42 565	35 680	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 230	71 159	8
Makstud intressid	-3 514	0	
Kokku rahavood äritegevusest	305 730	1 171	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-72 874	-30 503	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-40 000	0	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	41 400	
Antud laenud	0	-7 201	
Antud laenude tagasimaksed	0	6 200	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-112 874	9 896	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 491	8 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	0	-49 400	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 491	-41 400	
Kokku rahavood	194 347	-30 333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 189	36 522	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	194 347	-30 333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	200 536	6 189	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000		101 657	141 657
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-97 524	-97 524
Muutused reservides		4 000	-4 000	
31.12.2009	40 000	4 000	133	44 133
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			232 806	232 806
31.12.2010	40 000	4 000	232 939	276 939

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kindel Vara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruanadluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kindel Vara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2011 a. on Eestis kehtiv raha euro.

01.jaanuaril 2011. aastal arvestatakse kõik 31.12.2010 a. eesti kroonides näidatud saldod ümber eurodeks kursiga 1 EUR = 15,6466 EEK

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Lühiajaliste nõuete oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Lühiajalised nõuded võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis vastavalt oma olemusele:

-edasimüügi eesmärgil soetatud lühiajalised nõuded – õiglase väärtuse meetodil;

-nõuded, mida ei ole soetatud edasimüügiks - korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Viitlaekumised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 5 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse.

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis tõstavad varaobjekti tootlustaseme kõrgemale objekti algsest tootlustasemest, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	4
Arvutid ja lisaseadmed	4

Muu inventar	4
--------------	---

Materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest. Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond kriitiliselt vara väärtuse testi tegemise vajalikkust, et veenduda, kas kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse või mitte.

Finantskohustused

Lühiajalisi võlakohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool äriliste otsustele. Kindel Vara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtte omanikke;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu toodete ja kaupade müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Tulude ja kulude vastavuse tagamiseks on teenuse osutamise lepingute (projektide) kajastamisel kasutatud valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste on leitud projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projektide kogukulude suhtena.

Projekti tuludena on arvestatud projektile tehtud kulutusi, millele on lisatud projekti eelarveline kasumimarginaal.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, siis tulu kajastatakse ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses, eeldusel, et on tõenäoline, et teenuse osutaja suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud.

Juhul, kui ei ole tõenäoline, et teenuse osutaja suudab tagasi teenida vähemalt teenusega seotud kulud, tulu teenuse osutamisest ei kajastata.

Lisainformatsioon

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohutuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
Soetamine	40 000	40 000
31.12.2010	40 000	40 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	40 000	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	20 520	
Ostjatelt laekumata arved	0	20 520	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	10 572	4
Muud nõuded	0	11 501	5
Laenunõuded	0	11 501	
Ettemaksed	28	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	28	42 593	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	25 801	
Intress	1 126	
Ettemaksukonto jääk		10 572
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 927	10 572

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	11 501	11 501		
Kokku muud nõuded	11 501	11 501		

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	88 983	7 738	96 721	8 474	105 195
Akumuleeritud kulum	-13 348	-142	-13 490	-141	-13 631
Jääkmaksumus	75 635	7 596	83 231	8 333	91 564
Ostud ja parendused		6 779	6 779	23 725	30 504
Muud ostud ja parendused		6 779	6 779	23 725	30 504
Amortisatsioonikulu	-13 347	-2 790	-16 137	-4 420	-20 557
31.12.2009					
Soetusmaksumus	88 983	14 517	103 500	32 199	135 699
Akumuleeritud kulum	-26 695	-2 932	-29 627	-4 561	-34 188
Jääkmaksumus	62 288	11 585	73 873	27 638	101 511
Ostud ja parendused	58 000		58 000	14 874	72 874
Muud ostud ja parendused	58 000		58 000	14 874	72 874
Amortisatsioonikulu	-33 121	-3 630	-36 751	-10 838	-47 589
31.12.2010					
Soetusmaksumus	146 983	14 517	161 500	47 073	208 573
Akumuleeritud kulum	-59 816	-6 562	-66 378	-15 399	-81 777
Jääkmaksumus	87 167	7 955	95 122	31 674	126 796

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Investeeringislaen	1 491	1 491		
Lühiajalised laenud kokku	1 491	1 491		
Laenukohustused kokku	1 491	1 491		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	62 003	33 103	
Maksuvõlad	26 927	0	4
Muud võlad	0	73 057	
Muud viitvõlad	0	73 057	
Kokku võlad ja ettemaksed	88 930	106 160	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused	
Võimalikud dividendid	184 022
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	48 917
Kokku tingimuslikud kohustused	232 939

Ettevõtte jaotamata kasum 31. detsembril 2010 moodustas 232 939 krooni.

Eraldist ei moodustata, kuid maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et 2011. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010 a.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	910 448	947 950
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	910 448	947 950
Kokku müügitulu	910 448	947 950
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvara haldus	910 448	947 950
Kokku müügitulu	910 448	947 950

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	37 107	117 097
Alltöövõtutööd	381 025	735 040
Transpordikulud	0	6 541
Üür ja rent	22 500	4 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	440 632	862 678

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	0	750
Energia	31 952	33 549
Kütus	31 952	33 549
Mitmesugused bürookulud	95 973	51 908
Lähetuskulud	4 683	48 134
Koolituskulud	0	20 319
Riiklikud ja kohalikud maksud	336	612
Transpordikulud	43 285	28 367
Reklaamikulud	0	7 300
Kokku mitmesugused tegevuskulud	176 229	190 939

Lisa 13 Muud ärikulud (kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	9 154	0
Muud	524	13
Kokku muud ärikulud	9 678	13

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	28 700
Intressikulud	-3 514	0
Muud intressikulud	-3 514	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 514	28 700

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

Osaühingul Kindel Vara ei ole töötajaid.

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	73 057

Osaühing Kindel Vara tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. majandusaasta aruandele

Kindel Vara OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2010. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

/allkiri ja kuupäev/

30.06.2011

Mikk Sõnajalg
juhatuse liige

/allkiri ja kuupäev/

30.06.2011

Taavi Sõnajalg
juhatuse liige

Aruande elektroonilised kinnitused

Kindel Vara OÜ (registrikood: 11458666) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mare Kallaste-Karjus	Sisestaja	03.11.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	133
Aruandeaasta kasum (kahjum)	232 806
Kokku	232 939
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	232 939
Kokku	232 939

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	910448	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5099171
E-posti aadress	mikk@kindelvara.ee