

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing KEKKI KINNISVARA & ÕIGUSBÜROO

registrikood: 11235775

tänava/talu nimi, Jaama 31-13

maja ja korteri number:

linn: Jõhvi vallasisene linn

vald: Jõhvi vald

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 41532

telefon: +372 5246234, +372 5072594

faks: +372 7114244

e-posti aadress: kekki.kinnisvara@gmail.com

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	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Ettemaksed	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Kekki Kinnisvara& Õigusbüroo OÜ tegevusaladeks 2011 olid:

1. kinnisvara vahendus,kinnisvara hindamine,korteri üür ja investeeringud
2. õigusabi

2011. aastal tegeles firma peamiselt kinnisvara vahenduse ja kinnisvara hindamisega,tänu käsunduslepingu sõlmimisega AS Arco Vara Kinnisvarabürooga.

Samuti jätkati õigusabi andmisega, sinna alla kuulusid - juriidilised konsultatsioonid, õigusalsed infotunnid,esindamine kohtus ning juriidiliste dokumentide koostamine.

2011. aastal tegeles firma jätkuvalt omandis olevate üürikorterite ja üüritud korterite edasi üürimisega.

2011.aastal olid kõik korterid püsivalt täidetud.

Ettevõtte Kekki Kinnisvara&Õigusbüroo OÜ üüris 2010.aastal endale ahjukütttega korteri, mille renoveerimisega tegeleti 2011.aastal,ning millest loodetakse samuti teha külaliskorter.

Täna on ettevõtte Kekki Kinnisvara&Õigusbüroo OÜ ,suuteline pakkuma kõiki kinnisvaraga seotud küsimuste lahendamist,mis on kliendile mugav.

2011.aastal oli ettevõttes tööil põhikohaga kaks töölist.

Ettevõtte töö tegid ära kontori juhataja ja ettevõtte juhatuse liige,kes oli töölepinguga tööle vormistatud projektjuhina.Mingeid muid hüvesid ega tasusid juhatuse liikmele ei makstud.

Alates aprill 2011 on tööil põhikohaga ainult kontori juhataja.

Tööjõu kulu 2011.aastal oli 7577€,sellest palgakulu 5638€.

2012.aasta on ettevõtteil planeeritud jätkata oma tegevust kinnisvara vahendusega ning õigusabiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Kekki Kinnisvara&Õigusbüroo OÜ juhatus on äriseadustiku paragrahvi 179 lähtuvalt koostanud raamatupidamise aruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest, rahavoogudearuandest ja omakapitali muutuste aruandest ning lisadest.

Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivad raamatupidamise seadust ning rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginevat hea raamatupidamistava.

Koostatud raamatupidamise vahearuanne kajastab juhatuse hinnangul õigesti ja õiglaselt Kekki Kinnisvara&Õigusbüroo OÜ vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	76	412
Nõuded ja ettemaksed	15 976	18 593
Kokku käibevara	16 052	19 005
Põhivara		
Materiaalne põhivara	338 046	365 092
Kokku põhivara	338 046	365 092
Kokku varad	354 098	384 097
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	18 589	28 471
Võlad ja ettemaksed	1 454	2 951
Kokku lühiajalised kohustused	20 043	31 422
Kokku kohustused	20 043	31 422
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	350 119	383 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 620	-33 316
Kokku omakapital	334 055	352 675
Kokku kohustused ja omakapital	354 098	384 097

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	13 996	11 389
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 510	-146
Mitmesugused tegevuskulud	-20 484	-29 739
Tööjõukulud	-7 577	-10 287
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 045	-3 045
Muud ärikulud	0	-1 489
Ärikasum (kahjum)	-18 620	-33 317
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 620	-33 317
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 620	-33 317

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-18 620	-33 317
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 045	3 045
Kasum (kahjum) põhivara müügist	24 000	0
Kokku korrigeerimised	27 045	3 045
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 618	6 804
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 379	990
Kokku rahavood äritegevusest	-336	-22 478
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	9 116
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	9 116
Kokku rahavood	-336	-13 362
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	412	13 774
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-336	-13 362
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	76	412

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	383 435	385 991
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-33 316	-33 316
31.12.2010	2 556	350 119	352 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-18 620	-18 620
31.12.2011	2 556	331 499	334 055

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kekki Kinnisvara&Õigusbüroo OÜ raamatupidamise majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti Heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid.

Kekki Kinnisvara&Õigusbüroo OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul äritegevuse rahavoogude leidmiseks on korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ning käibevarade ja lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangas ja kassas olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi arvestades teadaolevate informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kirjeldatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenuse omandiõigus on üle läinud ostjatele ja on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt. Aruande aastal on jooksvad kulutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	76	412
Kokku raha	76	412

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	15 976	17 870
Kokku nõuded ostjate vastu	15 976	17 870

Lisa 4 Ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud makstud ettemaksed	85			
Kokku ettemaksed	85			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud makstud ettemaksed	723			
Kokku ettemaksed	723			

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009				
Jääkmaksumus	354 334	10 595	12 323	377 252
Amortisatsioonikulu		-2 769	-276	-3 045
Müügid	-9 115			-9 115
31.12.2010				
Jääkmaksumus	345 219	7 826	12 047	365 092
Amortisatsioonikulu		-2 769	-276	-3 045
Müügid	-24 001			-24 001
31.12.2011				
Jääkmaksumus	321 218	5 057	11 771	338 046

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Maa	24 001	9 116
Kokku	24 001	9 116

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajaline laen	18 589	18 589		
Lühiajalised laenud kokku	18 589	18 589		
Laenukohustused kokku	18 589	18 589		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajaline laen	28 471	28 471		
Lühiajalised laenud kokku	28 471	28 471		
Laenukohustused kokku	28 471	28 471		

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
võlad tarnijatele	1 062	1 697
Kokku võlad tarnijatele	1 062	1 697

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	154	639
Puhkusetasude kohustus	153	614
võlad töövõtjatele		
Kokku võlad töövõtjatele	307	1 253

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	40	40

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 996	11 389
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 996	11 389
Kokku müügitulu	13 996	11 389
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201	13 996	6 854
EMTAK 69102	0	1 423
EMTAK 68311	0	3 112
Kokku müügitulu	13 996	11 389

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum müügiototel põhivara müügist	0	9 116
Kokku muud äritulud	0	9 116

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	1 510	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	146
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 510	146

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Maarent	-1 200	-1 118
Üür ja rent	-636	-418
Energia	-11 032	-8 601
Elektrienergia	-1 475	-1 371
Soojusenergia	-3 457	-2 272
Kütus	-6 100	-4 958
Mitmesugused bürookulud	-1 133	-1 859
Lähetuskulud	-1 023	-2 019
Riiklikud ja kohalikud maksud	-172	-116
Kulud eraldiste moodustamiseks	-5 288	-15 608
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-20 484	-29 739

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	5 638	7 859
Sotsiaalmaksud	1 939	2 428
Kokku tööjõukulud	7 577	10 287
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-1 489
Kokku muud ärikulud	0	-1 489

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kekki Kinnisvara/Õigusbüroo OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	15 976	20 043	19 316	31 422

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	32 616	13 996	44 705	11 389

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	0	3 536

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing KEKKI KINNISVARA & ÕIGUSBÜROO (registrikood: 11235775) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTEL KÜTT	Juhatuse liige	19.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	350 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 620
Kokku	331 499
Jaotamine	
Kokku	331 499

Kekki Kinnisvara&Õigusbüroo OÜ juhatus otsustas mitte jaotada kasumit.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10070	71.95%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3400	24.29%	Ei
Õigusnõustajate ja õigusbüroode tegevus	69102	526	3.76%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Kekki	35906042211	Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 7114244
Mobiiltelefon	+372 5246234
Mobiiltelefon	+372 5072594
E-posti aadress	kekki.kinnisvara@gmail.com