

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kindlus Kinnisvara OÜ

registrikood: 11299226

tänava/talu nimi, Lembitu 8

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10114

telefon: +372 55530279

e-posti aadress: kindlusou@gmail.com

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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kindlus Kinnisvara on alustanud oma tegevust septembris 2006.aastal. Ettevõtte tegevuse põhiline suund on kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine. 2006-2007. aastal firma tegi esimesed proovi sammud kinnisvara vahendamise turul. Üldise majandus languse ja lisainvesteeringute tegemise tingimustes näitas 2007. aastal OÜ Kindlus Kinnisvara tagasihoidlikke, kuid üsna häid positiivseid tulemusi. Kahjuks 2008. aastal ja 2009. aastal OÜ Kindlus Kinnisvara näitas negatiivset tulemust. 2010.aastal firma laendanud oma tegevust ja septembris oli Tallinnas avatud üks alkoholi jaemüügi kauplus Mustamäel. Selle eesmärgiga olid võetud üürile müügipinnad ja palgatud töötajad. Esimesed sammud näitasid positiivne tulemusi. 2011.aastal OÜ Kindlus Kinnisvara jätkab oma tegevust jaekaubanduses ja saavutab paremaid tulemusi.

Tulud, kulud ja kasum

2011.aastal OÜ Kindlus Kinnisvara brutokasum kujunes 9 768 eurot. Aruandeaastal mitmesugused tegevuskulud olid 13 164 euro (2010. aastal vastavalt 1977 euro), s.h. ruumide üürikulud 6 619 euro, kommunaalkulud 2008 euro ja pangateenused 1 295 euro.

Personal

OÜ Kindlus Kinnisvara keskmine töötajate arv majandusaastal oli 2 töötajat. 2011. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 2 662 euro.

OÜ Kindlus Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest, 2011. aastal juhatuse liiged tasu ei saanud.

Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Ettevõtte eesmärgiks on suurendada professionaalset taset ja optimaalsete töötingimuste loomine.³

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Kindlus Kinnisvara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on kinnisvarabüroo teenuste turupositsiooni laiendamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel.

2011. aastal, majanduslanguse tingimustes, on tähtsaimaks ülesandeks püsiklientide säilitamine, uute klientide leidmine ja tulude-kulude optimiseerimine. Kavatseme lõpetada 2012. majandusaasta suurem kasumiga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 779	8 360	2
Nõuded ja ettemaksud	1 436	530	3
Varud	17 491	5 828	
Kokku käibevara	20 706	14 718	
Kokku varad	20 706	14 718	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	6 757	10 537	5
Kokku lühiajalised kohustused	6 757	10 537	
Kokku kohustused	6 757	10 537	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	8
Kohustuslik reservkapital	268	64	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 229	95	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 768	1 338	
Kokku omakapital	13 949	4 181	
Kokku kohustused ja omakapital	20 706	14 718	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	171 947	25 777	9
Muud äritulud	10	14	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 310	-21 088	11
Mitmesugused tegevuskulud	-13 164	-1 977	12
Tööjõukulud	-2 662	-1 319	13
Muud ärikulud	-53	-71	14
Ärikasum (kahjum)	9 768	1 336	
Finantstulud ja -kulud	0	2	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 768	1 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 768	1 338	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 768	1 336	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-906	-458	
Varude muutus	-11 663	-5 828	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 780	10 523	
Laekunud intressid	0	2	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 581	5 575	
Kokku rahavood	-6 581	5 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 360	2 785	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 581	5 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 779	8 360	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 684	64	95	2 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 338	1 338
31.12.2010	2 684	64	1 433	4 181
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		204	-204	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 684	268	1 229	4 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 768	9 768
31.12.2011	2 684	268	10 997	13 949

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ-gu Kindlus Kinnisvara 31.12.2011. 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.

OÜ Kindlus Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Euroopa Liidu (täis) eurodes.

Raha

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)

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoollele 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.

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahitudest lähtudes. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 64 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 64 euroni, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maa ei amortiseeru.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 5-10%

Masinad ja seadmed 10-20%

Muu põhivara 20-40%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm moodustab 10% aastas

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2010.a. ja 2011.a. 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Tulud

Tulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse lepingus ettenähtud hinnavähendusi.

Kulud

Kulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Kohustuslik reservkapital

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

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	616	4 214
Arvelduskontod	881	4 146
Raha teel	282	0
Kokku raha	1 779	8 360

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 372	466	4
Ettemaksed	64	64	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 436	530	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 372	0	466	0
Üksikisiku tulumaks	0	4	0	53
Sotsiaalmaks	0	101	0	184
Kohustuslik kogumispension	0	6	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	13	0	23
Intress	0	1	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	375	0	205
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 372	500	466	468

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 896	9 762	6
Võlad töövõtjatele	361	307	7
Maksuvõlad	500	468	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 757	10 537	

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kauba ja teenuste eest	5 896	9 762
Kokku võlad tarnijatele	5 896	9 762

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	286	241
Puhkusetasude kohustus	75	66
Kokku võlad töövõtjatele	361	307

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	171 947	25 777
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	171 947	25 777
Kokku müügitulu	171 947	25 777
Müügitulu tegevusalade lõikes		
47 251 jookide jaemüük	132 106	20 535
47 261 tuubakatoodete jaemüük	39 841	5 242
Kokku müügitulu	171 947	25 777

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	10	0
Eelmise perioodi tulud	0	14
Kokku muud äritulud	10	14

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

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-146 310	-21 088
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 310	-21 088

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-6 619	-748
Mitmesugused bürookulud	-37	-53
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 403	-225
Pangateenused	-1 295	-174
Juridilisekulud	0	-224
Majanduskulud	-744	-408
Kommunaalkulud	-2 008	-145
Remondikulud	-228	0
Muud kulud	-830	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 164	-1 977

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-1 977	-923
Sotsiaalmaksud	-685	-396
Kokku tööjõukulud	-2 662	-1 319
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	-53	0
Eelmiste perioodide kulud	0	-71
Kokku muud ärikulud	-53	-71

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud intressid	0	2
Kokku finantstulud ja -kulud	0	2

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

2011. aastal juhatuse liiged tasu ei saanud. Seotud osapoolte tehinguid 2011.aastal ei teostatud.

Aruande digitaalallkirjad

Kindlus Kinnisvara OÜ (registrikood: 11299226) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GENNADI KOH	Juhatuse liige	26.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 768
Kokku	10 997
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Kokku	10 997

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 229
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 768
Kokku	10 997
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Kokku	10 997

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Jookide jaemüük	47251	132106	76.83%	Jah
Tubakatoodete jaemüük	47261	39841	23.17%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gennadi Koh	36111220260	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2684 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55530279
E-posti aadress	kindlusou@gmail.com