

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2009

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Kindlus Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11299226

**tänavatalu nimi, Lembitu 8  
maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**vald:**

**postisihtnumber:** 10114

**maakond:** Harju maakond

**telefon:** +372 555 30 279

**faks:** +372 6 766 699

**e-posti aadress:** [gena.koh@gmail.com](mailto:gena.koh@gmail.com)

**veebilehe aadress:**

## Sisukord

<b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>	<b>1</b>
<b>Sisukord</b>	<b>2</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 4 Võlad tarnijatele</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 5 Osakapital</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Tööjõukulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Finantstulud ja -kulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>

## 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.

### Tulud, kulud ja kasum

2007. aastal moodustas OÜ Kindlus Kinnisvara-i tulu 20 000 eesti krooni, mis oli teostatud Eestis.

2008.aastal OÜ Kindlus Kinnisvara müügitulu ei olnud, 2009.aastal OÜ Kindlus Kinnisvara müügitulu ei olnud ka. 2009.aastal OÜ Kindlus Kinnisvara brutokahjumiks kujunes - 90 krooni. Tegevuskulud koosnesid 90 krooni (pangateenuste kulud).

### Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Ettevõtte eesmärgiks on suurendada professionaalset taset ja optimaalsete töötingimuste loomine.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

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

2010. aastal, majanduslanguse tingimustes, on tähtsaimaks ülesandeks püsiklientide säilitamine, uute klientide leidmine ja tulude-kulude optimeerimine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Kindlus Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2010 vahemikul.

OÜ Kindlus Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et OÜ Kindlus Kinnisvara 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust:

1. 31.12.2009.a. lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. 31.12.2009.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kindlus Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kindlus Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev äriühing.

**Bilanss**

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	43 579	43 669	2
Nõuded ja ettemaksud	1 118	1 118	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>44 697</b>	<b>44 787</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>44 697</b>	<b>44 787</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	212	212	4
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	5
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 575	3 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90	-1 502	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>44 485</b>	<b>44 575</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>44 697</b>	<b>44 787</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-90	-1 521	6
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-90</b>	<b>-1 521</b>	
Finantstulud ja -kulud	0	19	8
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-90</b>	<b>-1 502</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-90</b>	<b>-1 502</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	-90	-1 521	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-1 062	
Laekunud intressid	0	19	8
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-90</b>	<b>-2 564</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-90</b>	<b>-2 564</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	43 669	46 233	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-90</b>	<b>-2 564</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	43 579	43 669	

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2007</b>	42 000	0	4 077	46 077
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-1 502	-1 502
Muutused reservides		1 000	-1 000	
<b>31.12.2008</b>	42 000	1 000	1 575	44 575
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-90	-90
<b>31.12.2009</b>	42 000	1 000	1 485	44 485



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ-gu Kindlus Kinnisvara 31.12.2009. 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 Eesti (täis) kroonides.

### 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 osapoolle 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 vähendamisenäolise (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 normaalsest tootmismahtudest 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 1 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 krooni, 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, määrates 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

### Tulud

Tulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Ettevõtte tulu maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2008.a. ja 2009.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.

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	40 000	40 000
Arvelduskontod	3 579	3 669
<b>Kokku raha</b>	<b>43 579</b>	<b>43 669</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed	1 118	1 118
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 118</b>	<b>1 118</b>

### Lisa 4 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Reklaami teenuste eest	212	212
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>212</b>	<b>212</b>

### Lisa 5 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv (tk)	1	1

### Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Reklaamikulud	0	-1 221
Pangateenused	-90	-300
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-90</b>	<b>-1 521</b>

### Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

Araundeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	0	19
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

## Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

2009. aastal juhatuse liiged tasu ei saanud.

Seotud osapoolte tehinguid 2009.aastal ei teostatud.

## Aruande digitaalallkirjad

Kindlus Kinnisvara OÜ (registrikood: 11299226) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VIKTOR VOTIN	Juhatuse liige	07.06.2010
GENNADI KOH	Juhatuse liige	13.06.2010

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90
<b>Kokku</b>	<b>1 485</b>

## Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-90
<b>Kokku</b>	<b>1 485</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	0		Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gennadi Koh	36111220260	Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	viktor.votin@gmail.com
E-posti aadress	redery@hotmail.ee
Mobiiltelefon	+372 56633558