

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Kindlus Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11299226

**tänava/talu nimi,** Pallasti 37

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11416

**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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 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 proovisammud kinnisvara vahendamise turul. Üldise majandus languse ja lisainvesteeringute tegemise tingimustes näitas 2007. aastal OÜ Kindlus Kinnisvara tagasihoidlikke, kuid üsna häid positiivseid tulemusi.

2013.a. jätkas Kindlus Kinnisvara OÜ oma tegevuse kinnisvara rendile andmise osas.

### Tulud, kulud ja kasum

2013.aastal OÜ Kindlus Kinnisvara kahjum kujunes -2 727 eurot. Aruandeaastal mitmesugused tegevuskulud olid 2 467 euro (2012. aastal vastavalt 9 384 euro), s.h. ruumide üürikulud 426 euro, kommunaalkulud 1 792 euro ja pangateenused 26 euro.

### Personal

2013.a. OÜ Kindlus Kinnisvara-l töötajaid ei olnud.

OÜ Kindlus Kinnisvara juhatus koosneb ühest liikmest, 2013. aastal juhatusel liige tasu ei saanud.

### Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud

Ettevõtte eesmärgiks oli uute tegevusalade leidmine ja oma turupositsiooni kinnitamine.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2013. aastal, majanduslanguse tingimustes oli tähtsaimaks ülesandeks püsiklientide säilitamine, uute klientide leidmine ja tulude-kulude optimeerimine. Ettevõtte kavatseb laiendada oma tegevust 2014 aastal jäekaubanduse alustamisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 230	7 185	2
Nõuded ja ettemaksed	405	269	3
<b>Kokku käibevara</b>	<b>4 635</b>	<b>7 454</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>4 635</b>	<b>7 454</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	677	769	6
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>677</b>	<b>769</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>677</b>	<b>769</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	8
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 733	10 997	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 727	-7 264	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>3 958</b>	<b>6 685</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>4 635</b>	<b>7 454</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 105	167 523	9
Muud äritulud	73	1 048	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 437	-158 470	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 467	-9 384	12
Tööjõukulud	0	-7 965	13
Muud ärikulud	-1	-16	14
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-2 727</b>	<b>-7 264</b>	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-2 727</b>	<b>-7 264</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-2 727</b>	<b>-7 264</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 727	-7 264	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-137	1 169	
Varude muutus	0	17 491	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-91	-5 990	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-2 955</b>	<b>5 406</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-2 955</b>	<b>5 406</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 185	1 779	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-2 955</b>	<b>5 406</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 230	7 185	2

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2011</b>	2 684	268	10 997	13 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-7 264	-7 264
<b>31.12.2012</b>	2 684	268	3 733	6 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 727	-2 727
<b>31.12.2013</b>	2 684	268	1 006	3 958

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ-gu Kindlus Kinnisvara 31.12.2013. 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 õiglase 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 müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euron, 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 aastast 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

#### Kohustuslik reservkapital

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

#### 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.

#### Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2012.a. ja 2013.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

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	4 118	6 326
Arvelduskontod	112	859
<b>Kokku raha</b>	<b>4 230</b>	<b>7 185</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	198	198	
Ostjatelt laekumata arved	198	198	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	143	143	5
Ettemaksed	64	64	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>405</b>	<b>405</b>	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21	21	
Ostjatelt laekumata arved	21	21	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	184	184	5
Ettemaksed	64	64	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>269</b>	<b>269</b>	

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	198	21
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>198</b>	<b>21</b>

### Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	0	184	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	42
Sotsiaalmaks	0	0	0	117
Kohustuslik kogumispension	0	0		
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	15
Intress	0	0	0	2
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	143	0		
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>176</b>

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	677	677		
Maksuvõlad	0	0		
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>677</b>	<b>677</b>		

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	593	593		
Võlad töövõtjatele	0	0		
Maksuvõlad	176	176		
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>769</b>	<b>769</b>		

## Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Kauba ja teenuste eest	677	593	6
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>677</b>	<b>593</b>	

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 105	167 523
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 105</b>	<b>167 523</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 105</b>	<b>167 523</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
47 251 jookide jaemüük	0	128 411
47 261 tuubakatoodete jaemüük	0	38 356
68201rendiks antud ruumid	1 105	756
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 105</b>	<b>167 523</b>

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	71	843
Rendi- ja üüritulu	0	205
Eelmise perioodide tulud	2	0
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>73</b>	<b>1 048</b>

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-1 437	-158 470
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-1 437</b>	<b>-158 470</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-426	-5 293
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-95
Pangateenused	-26	-1 303
Telefon,faks,side,post	-7	-164
Majanduskulud	0	-102
Kommunaalkulud	-1 792	-1 724
Remondikulud	0	-509
Muud kulud	-216	-194
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-2 467</b>	<b>-9 384</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	0	-5 925
Sotsiaalmaksud	0	-2 040
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>0</b>	<b>-7 965</b>
<b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1	-16
Eelmiste perioodide kulud	0	0
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-1</b>	<b>-16</b>

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

2013. aastal juhatuse liige tasu ei saanud. Seotud osapoolte tehinguid 2013.aastal ei teostatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2014

**Kindlus Kinnisvara OÜ (registrikood: 11299226) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GENNADI KOH	Juhatuse liige	28.06.2014

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 727
<b>Kokku</b>	<b>1 006</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 727
<b>Kokku</b>	<b>1 006</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1105	100.00%	Jah

## 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