

314825

Harju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

02 -07- 2008

Arutus koostanud

11/07/2008 14:00:00

Majandusaasta aruanne

OÜ UK Kinnisvara

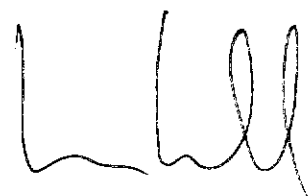
Majandusaasta algus: 18. jaanuar 2007

Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

Äriregistri kood	11340147
Aadress:	Kimsi tee 25 Pringi Viimsi vald 74001
Telefon:	+372 6 819 900
Faks:	+372 6 819 901

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 2	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlakohustused	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Omakapital	13
Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud vara	13
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	14
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16



Tegevusaruanne

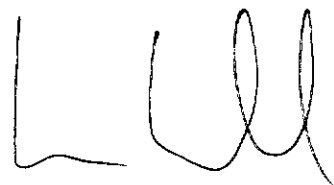
OÜ UK Kinnisvara asutati 19. detsember 2006. aastal. Osühingu omanikud on OÜ Kisran Investeeringud ja OÜ Univers Invest.

Ettevõtte põhikirjajärgseteks tegevusaladeks on kinnisvara arendus, haldamine ja ost-müük. Samuti tegeletakse investeerimisega ja konsultatsioonide osutamisega.

2007. aastal soetati korterimand Tartus Uus tn 55-5, mida finantseeriti Hansapanga laenuga. Korter soetati kinnisvarainvesteeringu eesmärgil. Samuti omandas ettevõtte korterimandi Tartus Tiigi 1-5. Viimane korter saadi kingitusena.

2007. aastal sai ettevõtte tulu Tiigi tn korteri välja üürimisest ning konsultatsiooni osutamisest.

OÜ UK Kinnisvara juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liikmele 2007. aastal tasusid ei makstud. Ettevõttes töotajaid ei ole ja töötasusid 2007. aastal ei makstud



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

OÜ UK Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 21.04.2008 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

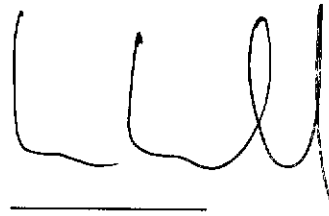
Juhatus hinnangul on OÜ UK Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 21. aprillil 2008.a

Einar Entsik

juhatuse liige



Bilanss

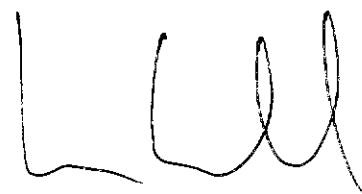
			kroonides
			Algbilanss
AKTIVA (VARAD)	Lisa	31.12.2007	18.01.2007
Käibevara			
Raha	2	46 258	40 000
Nõuded ja ettemaksed	3	2 980	0
Käibevara kokku		49 238	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	1 793 385	0
Põhivara kokku		1 793 385	0
AKTIVA (VARAD) KOKKU		1 842 623	40 000
 PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	285 336	0
Võlad ja ettemaksed	5	268 965	0
Lühiajalised kohustused kokku		554 301	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	506 024	0
Pikaajalised kohustused kokku		506 024	0
KOHUSTUSED KOKKU		1 060 325	0
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	10	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		742 298	0
OMAKAPITAL KOKKU		782 298	40 000
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		1 842 623	40 000



Kasumiaruanne skeem 2

kroonides

	Lisa	18.01.-31.12.2007
Müügitulu	7	84 415
BRUTOKASUM		84 415
Üldhalduskulud	8	-93 048
Muud äritulud	9	800 000
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		791 367
FINANTSTULUD JA -KULUD		-49 069
intressikulud		-49 137
muud finantstulud ja -kulud		68
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		742 298
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		742 298
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		742 298



Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	Lisa	18.01.-31.12.2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Kasum enne tulumaksu		742 298
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	6	81 342
Saadud põhivara kingiks		-800 000
Intressitulu		-68
Intressikulu		49 137
Nõute ja ettemaksete muutus		-2 980
Kohustuste ja ettemaksete muutus		246 879
Põhitegevuse genereeritud raha		316 608
Intressimaksed		-27 052
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		289 556
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-1 074 726
Intresside laekumised		68
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-1 074 658
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenu võtmine		1 075 758
Laenude tagasimaksmine		-46 519
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		1 029 239
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		244 137
RAHA ALGJÄÄK		40 000
RAHA LÕPPJÄÄK		46 258



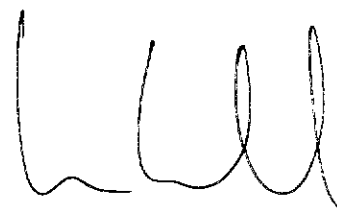
Omakapitali muutuse aruanne

kroonides

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Jaotamata	Kokku
Ettevõtte asutamisleping 19.12.2006	40 000	0	40 000
Äriregistri kanne (18.01.07)	40 000	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	742 298	742 298
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	742 298	782 298

Vastavalt OÜ UK Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160.000 krooni.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivarana kajastatakse varad maksumusega üle 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- arvutustehnika 33% aastas

Kinnisvarainvesteeringud

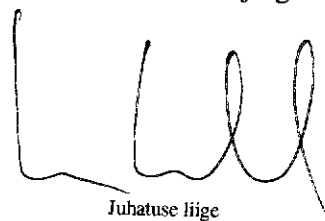
Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse 01.01.2003.a jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" kirjeldatavaid arvestuspõhimõtteid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninormiks on 5% aastas. Maad ei amortiseerita.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.



Juhatuses liige

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule peab OÜ UK Kinnisvara moodustama reservkapitali kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks, mille suuruseks on 10 % osakapitalist.


Juhatuse liige

Lisa 2 Raha

	31.12.2007	Algbilanss 18.01.2007
Pangakonto EEK	46 258	40 000
Raha kokku	46 258	40 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	Algbilanss 18.01.2007
Ettemakstud kulud	2 980	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 980	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

	Korteriomandid	Korteriomandite parkimiskohad	KOKKU
Saldo 18.01.2007	0		0
Ostud ja parendused perioodi jooksul	1 774 727	100 000	1 874 727
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 774 727	100 000	1 874 727
Akumuleeritud kulum 18.01.2007	0	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	81 342	0	81 342
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	81 342	0	81 342
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 693 385	100 000	1 793 385
Saldo 31.12.2007	1 693 385	100 000	1 793 385

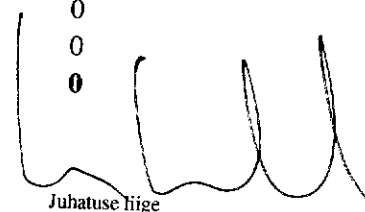
Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud korteriomandid asukohaga Tartu Uus tn 55 ning Tiigi 1.

Korteriomandile Uus 55-5 on seatud hüpoteek AS Hansapank kasuks (lisa 11).
Korteriomand Tiigi tänaval saadi kingitusena.

2007. aastal moodustasid renditulud korteriomandi Tiigi 1-5 väljaüürimisest 72 000 krooni.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2007	Algbilanss 18.01.2007
Intressivõlad	22 086	0
Tagatisrahad	9 000	0
Muud võlad emattevõttele (lisa 6)	237 879	0
Võlad ja ettemaksed kokku	268 965	0



Juhatuses liige

Lisa 6 Võlakohustused

	Tagasimakse tähtaeg					Lõpptähtaeg
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressimäär	
Laen Hansapangast	563 480	57 457	344 667	161 356	6k euribor+1,5%	9.11.2015
Laen osanikult (lisa 12)	227 879	227 879	0	0	6%	31.12.2008
Muud võlad emaeetevõttele (lisad 5,12)	237 879	237 879	0	0	6%	31.12.2008
Intressivõlad (lisa 5)	22 086	22 086	0	0		
sh osanikule (lisa 12)	9 742	9 742	0	0		
sh emaeetevõttele (lisa 12)	10 192	10 192	0	0		
Kokku	1 051 324	545 301	0	0		

Korteriomand Uus 55-5 soetamine on finantseeritud laenuga Hansapangast (alusvaluutaks EUR) ning laenudega omanikelt OÜ Kistran Investeeringud ja OÜ Univers Invest (vt lisa 12). Aktsiaselts Hansapank kasuks on seatud sisse hüpoteek.

Lisa 7 Müügitulu**Müügitulu tegevusalade lõikes:****18.01.-31.12.2007**

Kinnisvaraarendus-renditeenus (EMTAK 68201)

72 000 85%

Konsultatsiooniteenus (EMTAK 70221)

12 415 15%

Kokku**84 415 100%****Müügitulu riikide lõikes:****18.01.-31.12.2007**

Eesti

84 415 100%

Lisa 8 Üldhalduskulud**Üldhalduskulud****18.01.-31.12.2007**

Muud hoolduskulud

4 044

Raamatupidamisteenus

6 490

Kulum kinnisvarainvesteeringutelt

81 342

Maamaks

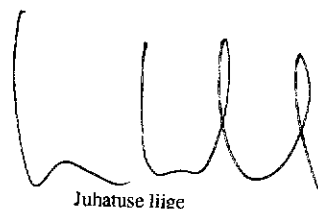
100

Pangateenused

617

Kindlustuskulud

455

Üldhalduskulud kokku**93 048**


Juhatuse liige

Lisa 9 Muud äritulud

Muud äritulud	18.01.-31.12.2007
Saadud korteriomand kingiks	800 000
Muud äritulud kokku	800 000

Lisa 10 Omakapital

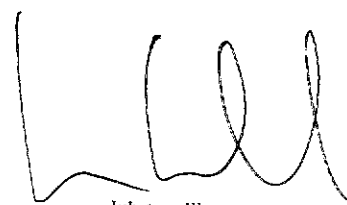
kroonides	31.12.2007	18.01.2007
Osakapital	40 000	40 000
Kokku	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)	20 000	20 000

Vastavalt OÜ UK Kinnisvara põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Ettevõtte osakapital koosneb 2 osast, millest 1 osa nimiväärtuses 20 000 krooni kuulub Osatühingule Kisran Investeeringud ja 1 osa nimiväärtuses 20 000 krooni kuulub Osatühingule Univers Invest.

Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud vara

OÜ UK Kinnisvara ja AS Hansapank vahel 09.02.2007 sõlmitud laenulepingust nr 07-023540-JI tulenevalt on AS Hansapank kasuks sisse seatud hüpoteek esimesele järjekohale summas 755 000 krooni.



Juhatuses liige

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega**Tehingud seotud osapooltega:**

Laenud ja võlakohustused (lisa 6)	31.12.2007
OÜ Univers Invest intress	9 742
OÜ Univers Invest laen	227 879
Osanik kokku	237 621
Laenud ja võlakohustused (lisad 5,6)	31.12.2007
OÜ Kisran Investeeringud intress	10 192
OÜ Kisran Investeeringud laen	237 879
Konsolideerimisgrupi ettevõtja kokku	248 071
	2 007
	Müük
OÜ Sixter Project (teenus)	12 415
Kokku	12 415
	2 007
OÜ Sixter Project, korteriomandi ost, Uus 55-5	1 061 765
Eerik Entsik, korteriomandi kinkleping, Tiigi 1-5	800 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

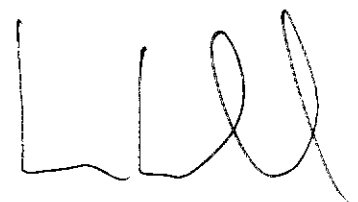


Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OÜ UK Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku jaotada 2007. majandusaasta 742 298 krooni suurune kasum järgmiselt:

kohustusliku reservkapitali moodustamiseks 4 000 krooni

jaotamata kasumi arvele 738 298 krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ UK Kinnisvara juhatus on koostanud 2007. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 22. aprill 2008 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

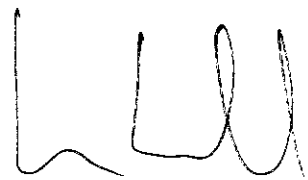
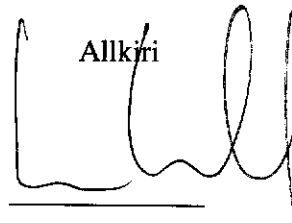
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Einar Entsik

juhatuse liige



Juhatus liige

Tallinna Linnakohtu Registriosakond

Pärnu mnt 142

TALLINN

22. aprill 2008

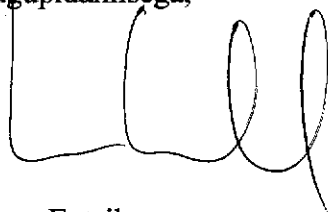
OÜ UK KINNISVARA, registrikood 11340147, osanike ring 22.04.2008 osanike aastakoosoleku ajal, mil kinnitati 2007. majandusaasta aruanne oli järgmine:

OÜ KISRAN INVESTEERINGUD (registrikood 10707441), asukohaga Kimsi tee 25, Pringi küla, Viimsi vald, Harjumaa, kellele kuulub osaühingu osa, mis moodustab kogu osakapitalist 50%, nimiväärtusega 20 000.- EEK

ning

OÜ UNIVERS INVEST (registrikood 11010800), asukohaga Rävala pst 7-91, Tallinn, kellele kuulub osaühingu osa, mis moodustab kogu osakapitalist 50%, nimiväärtusega 20 000.- EEK

Lugupidamisega,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Einar Entsik

juhataja