

360067

Maapäikakohus
Registritraskond
KISSE TULNUD
01.07.2009

Majandusaasta aruanne

OÜ UK Kinnisvara

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2008

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

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	12
Lisa 6 Võlakohustused	12
Lisa 7 Müügitulu.....	13
Lisa 8 Üldhalduskulud	13
Lisa 9 Muud äritulud.....	13
Lisa 10 Omakapital.....	13
Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud vara	14
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	14
Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele.....	15
1.OÜ UK Kinnisvara aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	16
2. Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek.....	17



Tegevusaruanne

OÜ UK Kinnisvara asutati 19. detsember 2006. aastal. Osuühingu 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 korteriomand Tartus Uus tn 55-5, mida finantseeriti AS Swedbank laenuga. Korter soetati kinnisvarainvesteeringu eesmärgil. Samuti omandas ettevõtte korteriomandi Tartus Tiigi 1-5. Viimane korter saadi kingitusena.

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

2008. aasta teeniti tulu korteri välja üürimisest.

OÜ UK Kinnisvara juhatuse liikmed on üheliikmelised. Juhatuse liikmele 2008. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2008. aastal ei makstud



Juhatuse liige _____

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 ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 20.05.2009 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.

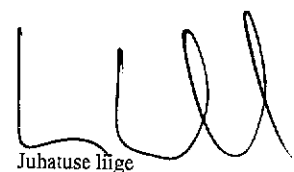
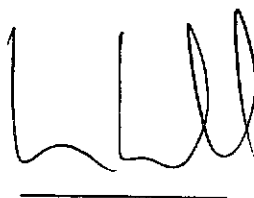
Juhatus hinnangul on OÜ UK Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 20. mail 2009.a

Einar Entsik

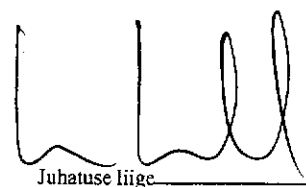
juhatuse liige


Juhatus liige

Bilanss

kroonides

VARAD	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha	2	12 505	46 258
Nõuded ja ettemaksed	3	21 007	2 980
Käibevara kokku		33 512	49 238
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	1 704 648	1 793 385
Põhivara kokku		1 704 648	1 793 385
VARAD KOKKU		1 738 160	1 842 623
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	527 477	523 215
Võlad ja ettemaksed	5	59 031	31 086
Lühiajalised kohustused kokku		586 508	554 301
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	444 922	506 024
Pikaajalised kohustused kokku		444 922	506 024
KOHUSTUSED KOKKU		1 031 430	1 060 325
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses	10	40 000	40 000
Reservid		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		738 298	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-75 568	742 298
OMAKAPITAL KOKKU		706 730	782 298
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 738 160	1 842 623

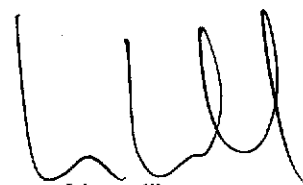


Juhatuses liige

Kasumiaruanne skeem 2

kroonides

	Lisa	2008	18.01.-31.12.2007
Müügitulu	7	108 000	84 415
BRUTOKASUM		108 000	84 415
Üldhalduskulud	8	-122 331	-93 048
Muud äritulud	9	0	800 000
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-14 331	791 367
FINANTSTULUD JA -KULUD		-61 237	-49 069
intressikulud		-61 297	-49 137
muud finantstulud ja -kulud		60	68
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		-75 568	742 298
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		-75 568	742 298
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-75 568	742 298



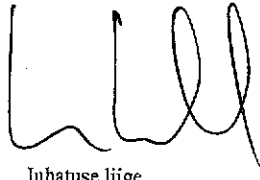
 Juhatuse liige _____

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	Lisa	2008	18.01.-31.12.2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Kasum enne tulumaksu		-75 568	742 298
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>			
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	4	88 737	81 342
Saadud põhivara kingiks		0	-800 000
Intressitulu		-60	-68
Intressikulu		61 297	49 137
Nõuete ja ettemaksete muutus		-18 027	-2 980
Kohustuste ja ettemaksete muutus		0	9 000
Põhitegevuse genereeritud raha		56 379	78 729
Intressimaksed		-33 352	-27 052
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		23 027	51 677
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		0	-1 074 726
Intresside laekumised		60	68
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		60	-1 074 658
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Laenu võtmine		0	1 075 758
Laenude tagasimaksmine		-56 840	-46 519
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-56 840	1 029 239
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS		-33 753	6 258
RAHA ALGJÄÄK		46 258	40 000
RAHA LÖPPJÄÄK		12 505	46 258

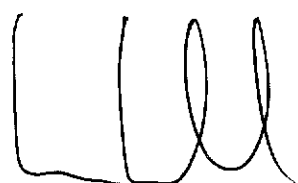


Omakapitali muutuse aruanne

kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Ettevõtte asutamisleping 19.12.2006	40 000	0	0	40 000
Äriregistri kanne (18.01.07)	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	742 298	742 298
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	742 298	782 298
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	-4 000	-4 000
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	4 000	-75 568	-71 568
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	662 730	706 730

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


Juhatusel liige

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

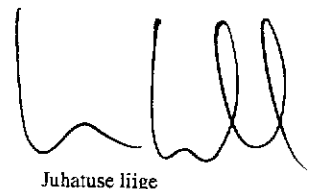
Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse 01.01.2003.a jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendis RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" kirjeldatavaid arvestuspõhimõtteid. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni 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 kulutusi. 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 on OÜ UK Kinnisvara moodustanud reservkapitali kahjumi katmiseks ja osakapitali suurendamiseks, mille suuruseks on 10 % osakapitalist.

Korrigeeritud eelneva perioodi bilanss

Eelneva perioodi bilansikirjeid on korrigeeritud tulenevalt järgmiselt:

Bilanss

Kirje nimetus	Esialgne	Korrigeeritud	Muutus
Laenukohustused	285 336	523 215	237 879
Võlad ja ettemaksed	268 965	31 086	-237 879

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakonto EEK	12 505	46 258
Raha kokku	12 505	46 258

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	18 000	0
Ettemakstud kulud	3 007	2 980
Nõuded ja ettemaksed kokku	21 007	2 980

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
Soetusmaksumus 31.12.2008	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
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	88 737	0	88 737
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	170 079	0	170 079
Jääkmaksumus 31.12.2007	1 693 385	100 000	1 793 385
Jääkmaksumus 31.12.2008	1 604 648	100 000	1 704 648

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

Korteriomandile Uus 55-5 on seatud hüpoteek AS Swedbank kasuks (lisa 11).

2008. aastal moodustasid renditulud Tiigi 1-5 väljaüürimisest 108 000 krooni, 2007. aastal olid renditulud 72 000 krooni.



Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Intressivõlad	50 031	22 086
Tagatisrahad	9 000	9 000
Võlad ja ettemaksed kokku	59 031	31 086

Lisa 6 Võlakohustused

Tagasimakse tähtaeg						
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressimäär	Lõpp- tähtaeg
Pangalaen	506 641	61 719	365 499	79 423	6k euribor+1,5%	9.11.2015
Laen omanikelt (lisa 12)	465 758	465 758	0	0	3%	31.12.2009
Intressivõlad (lisa 5)	50 031	50 031	0	0		
<i>sh omanikele (lisa 12)</i>	47 879	47 879	0	0		
Kokku	1 022 431	577 508	365 499	79 423		

Tagasimakse tähtaeg						
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressimäär	Lõpp- tähtaeg
Pangalaen	563 480	57 457	344 667	161 356	6k euribor+1,5%	9.11.2015
Laen omanikelt (lisa 12)	465 758	465 758	0	0	6%	31.12.2008
Intressivõlad (lisa 5)	22 086	22 086	0	0		
<i>sh omanikele (lisa 12)</i>	19 934	19 934	0	0		
Kokku	1 051 324	545 301	344 667	161 356		

Korteriomand Uus 55-5 soetamine on finantseeritud laenuga AS-st Swedbank (alusvaluutaks EUR) ning laenudega omanikelt OÜ Kisran Investeeringud ja OÜ Univer Invest (vt lisa 12). Aktsiaselts Swedbank kasuks on seatud sisse hüpoteek.

Lisa 7 Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2008		31.12.2007	
Kinnisvaraarendus-renditeenus	108 000	100%	72 000	85%
Konsultatsiooniteenus	0	0%	12 415	15%
Kokku	108 000	100%	84 415	100%
			18.01.-	
Müügitulu riikide lõikes:	2008		31.12.2007	
Eesti	108 000	100%	84 415	100%
Kokku	108 000	100%	84 415	100%

Lisa 8 Üldhalduskulud

Üldhalduskulud	2008	18.01.-31.12.2007
Muud hoolduskulud	2 044	4 044
Raamatupidamisteenus	7 080	6 490
Kulum kinnisvarainvesteeringutelt	88 737	81 342
Maamaks	229	100
Pangateenused	209	617
Väikevara	20 593	0
Kindlustuskulud	3 439	455
Üldhalduskulud kokku	122 331	93 048

Lisa 9 Muud äritulud

Muud äritulud	2008	18.01.-31.12.2007
Saadud korteriomand kingiks	0	800 000
Muud äritulud kokku	0	800 000

Lisa 10 Omakapital

kroonides	31.12.2008	31.12.2007
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 Osaühingule Kisran Investeeringud ja 1 osa nimiväärtuses 20 000 krooni kuulub Osaühingule Univers Invest. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 662 730 krooni (seisuga 31.12.2007 moodustas 742 298 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 523 557 krooni (seisuga 31.1.2007 586 415 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 139 173 krooni (31.12.2007 seisuga vastavalt 155 883 krooni).

Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud vara

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

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Laenud ja võlakohustused (lisa 6)	31.12.2008	31.12.2007
Laenukohustused	465 758	465 758
Arvestatud laenuintressid	47 879	19 934
Omanikud kokku	513 637	485 692

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


Juhatuse liige _____

Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

OÜ UK Kinnisvara juhatus on koostanud 2008. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 25. mail 2009 osanike üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

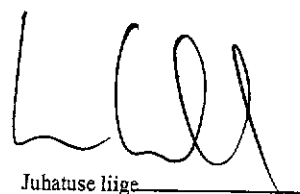
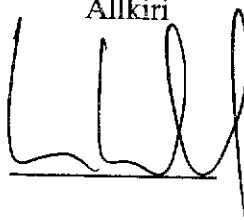
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

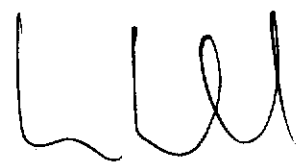
Einar Entsik

juhatuse liige


Juhatus liige

1.OÜ UK Kinnisvara aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

	2008
Üüri teenused (EMTAK 68201)	108 000
Kokku	108 000



2. Majandusaasta kahjumi katmise ettepanek

OÜ UK Kinnisvara juhatus teeb ettepaneku katta 2008. majandusaasta 75 568 krooni suurune kahjum eelmise perioodi jaotamata kasumi arvelt.



Tallinna Linnakohtu Registriosakond

Pärnu mnt 142

TALLINN

25.05.2009

OÜ UK KINNISVARA, registrikood 11340147, osanike ring 25.05.2009 osanike aastakoosoleku ajal, mil kinnitati 2008. majandusaasta aruanne oli järgmine:

OÜ KISRAN INVESTEERINGUD (registrikood 10707441), asukohaga Pärnu mnt 67a, Tallinn, kellele kuulub osaühingu osa, mis moodustab kogu osakapitalist 50%, nimiväärtusega 20 000.- EEK

ning

OÜ UNIVERS INVEST (registrikood 11010800), asukohaga Rävälä 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 vertical line followed by several loops and a horizontal stroke at the bottom.

Einar Entsik

juhataja