

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing UK Kinnisvara

registrikood: 11340147

tänavatalu nimi, Kimsi tee 25
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Pringi küla

vald: Viimsi vald

postisihthnumber: 74001

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 819 900

faks: +372 6 819 901

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Laenukohustused	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Võlad tarnijatele	16
Lisa 9 Osakapital	17
Lisa 10 Müügitulu	18
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 12 Turustuskulud	20
Lisa 13 Üldhalduskulud	21
Lisa 14 Muud ärikulud	22
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 16 Seotud osapooled	24

Tegevusaruanne

OÜ UK Kinnisvara asutati 19. detsember 2006. aastal. Osaühingu 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.

2010. aastal teeniti tulu korteri välja üürimisest.

OÜ UK Kinnisvara juhatuse liikmed on üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2010. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2010. 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aastaaruande koostamispäeva 06.04.2011 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.

Juhatuse hinnangul on OÜ UK Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2010.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 341	10 182	2
Nõuded ja ettemaksed	52 352	41 594	3
Kokku käibevara	66 693	51 776	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 527 174	1 615 911	5
Kokku põhivara	1 527 174	1 615 911	
Kokku varad	1 593 867	1 667 687	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	645 230	598 030	6
Võlad ja ettemaksed	92 561	74 075	7
Kokku lühiajalised kohustused	737 791	672 105	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	302 051	380 122	
Kokku pikaajalised kohustused	302 051	380 122	6
Kokku kohustused	1 039 842	1 052 227	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	571 460	662 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 435	-91 270	
Kokku omakapital	554 025	615 460	
Kokku kohustused ja omakapital	1 593 867	1 667 687	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	115 554	79 906	10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-72 990	-13 906	11
Brutokasum (-kahjum)	42 564	66 000	
Turustuskulud	-4 100	-4 200	12
Üldhalduskulud	-73 104	-121 028	13
Muud ärikulud	-2	0	14
Ärikasum (-kahjum)	-34 642	-59 228	
Finantstulud ja -kulud	-26 793	-32 042	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-61 435	-91 270	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 435	-91 270	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-34 642	-59 228
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	88 737	88 737
Kokku korrigeerimised	88 737	88 737
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 758	-20 587
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 822	1 532
Kokku rahavood äritegevusest	45 159	10 454
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	4	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4	18
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	38 800	71 000
Saadud laenude tagasimaksed	-69 672	-65 247
Makstud intressid	-10 132	-18 548
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 004	-12 795
Kokku rahavood	4 159	-2 323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 182	12 505
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 159	-2 323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 341	10 182

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	662 730	706 730
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-91 270	-91 270
31.12.2009	40 000	4 000	571 460	615 460
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-61 435	-61 435
31.12.2010	40 000	4 000	510 025	554 025

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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.

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.

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.

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	14 341	10 182
Kokku raha	14 341	10 182

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	49 702	36 937
Ettemaksed	2 650	4 657
Kokku Nõuded ja ettemaksed	52 352	41 594

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Kokku nõuded ostjate vastu	49 702	36 937

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Jääkmaksumus	100 000	1 604 648	1 704 648
Amortisatsioonikulu		-88 737	-88 737
31.12.2009			
Jääkmaksumus	100 000	1 515 911	1 615 911
Amortisatsioonikulu		-88 737	-88 737
31.12.2010			
Jääkmaksumus	100 000	1 427 174	1 527 174

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	90 500	66 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 874	13 906

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	371 723	69 672	302 051			
Lühiajalised laenud kokku	371 723	69 672	302 051			
Lühiajalised võlakirjad						
Laen omanikelt	575 558	575 558	0		3	EEK
Lühiajalised võlakirjad kokku	575 558	575 558				
Laenukohustused kokku	947 281	645 230	302 051			

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaen	441 394	61 272	380 122			
Laen omanikelt	536 758	536 758	0			
Lühiajalised laenud kokku	978 152	598 030	380 122			
Laenukohustused kokku	978 152	598 030	380 122			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	50 000	871 811	921 811
31.12.2009	50 000	871 811	921 811

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 364	
Saadud ettemaksed	4 500	7 000
Intressivõlad	79 466	63 543
Muud viitvõlad	7 231	3 532
Kokku võlad ja ettemaksed	92 561	74 075

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 364	0
Kokku võlad tarnijatele	1 364	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	115 554	79 906
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	115 554	79 906
Kokku müügitulu	115 554	79 906
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvaraarendus-renditeenus	90 500	66 000
Kinnisvara haldus	13 874	13 906
Konsultatsiooniteenused	11 180	0
Kokku müügitulu	115 554	79 906

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-72 990	-13 906
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-72 990	-13 906

Lisa 12 Turustuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Vahendajatele makstav teenustasu	-4 100	-4 200
Kokku turustuskulud	-4 100	-4 200

Lisa 13 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Amortisatsioonikulu	-51 033	-88 737
Muud hoolduskulud	-5 101	-20 685
Raamatupidamisteenus	-7 200	-7 730
Maamaks	0	-229
Pangateenused	-286	-224
Väikevara	-8 080	0
Kindlustuskulud	-1 404	-3 423
Kokku üldhalduskulud	-73 104	-121 028

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2	0
Kokku muud ärikulud	-2	0

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	4	18
Intressikulud	-26 797	-32 060
Intressikulu laenudelt	-26 797	-32 060
Kokku finantstulud ja -kulud	-26 793	-32 042

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kisran Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	328 336	302 920

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing UK Kinnisvara (registrikood: 11340147) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR ENTSIK	Juhatuse liige	07.04.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	571 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 435
Kokku	510 025
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	510 025
Katta 2010. a. kahjum eelnevate perioodide kasumi arvelt.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	90500	78.32%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13874	12.01%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	11180	9.68%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Univers Invest	11010800	Rävala pst 7-91, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
osaühing KISRAN Investeeringud	10707441	Pärnu mnt 67a, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6819900
Faks	+372 6819901
E-posti aadress	einar@cross.ee