

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing NSV Kinnisvara

registrikood: 10964294

tänavatalu nimi, Ahtri 6a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6264500

faks: +372 6264501

e-posti aadress: mati.nommiste@ee.gt.com, info@ee.gt.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing NSV Kinnisvara registreeriti Äriregistris 29. augustil 2003.a. Osaühingu põhilisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvara üürimine ja haldamine ning investeerimistegevus.

13.05.2005.a. kirjutati alla korterimandi müügilepingule, millega omandati aadressil Ahtri 6a asuvad mitteiluruumid (bürooruumid). Ruume käsitletakse kinnisvarainvesteeringuna ning on antud rendile.

2012.a. saadi renditulu 178 339 eurot.

2013.a. jätkatakse kinnisvara rentimise ja haldamise ning investeerimistegevusega.

Osaühingu juhatus koosneb 3 liikmest, kellele tasu juhatuses olemise eest 2012.a. ei makstud. Palgalisi töötajaid osaühingul ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 632	12 446	2
Nõuded ja ettemaksed	205	384	3
Kokku käibevara	9 837	12 830	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 493	2 493	5
Kinnisvarainvesteeringud	1 065 381	1 098 250	6
Materiaalne põhivara	41 824	41 824	7
Kokku põhivara	1 109 698	1 142 567	
Kokku varad	1 119 535	1 155 397	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	116 948	126 627	8
Võlad ja ettemaksed	52 462	35 098	9
Kokku lühiajalised kohustused	169 410	161 725	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	355 068	472 015	8
Kokku pikaajalised kohustused	355 068	472 015	
Kokku kohustused	524 478	633 740	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 863	2 863	10
Kohustuslik reservkapital	286	261	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	473 508	408 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 400	110 332	
Kokku omakapital	595 057	521 657	
Kokku kohustused ja omakapital	1 119 535	1 155 397	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	178 339	175 293	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 152	-3 018	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-32 869	-32 869	
Ärikasum (kahjum)	142 318	139 406	
Finantstulud ja -kulud	-11 956	-17 182	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	130 362	122 224	
Tulumaks	-11 962	-11 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 400	110 332	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	142 318	139 406	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	32 869	32 869	
Kokku korrigeerimised	32 869	32 869	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	178	4	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-863	1 007	
Makstud intressid	-11 967	-17 190	
Kokku rahavood äritegevusest	162 535	156 096	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-550	
Laekunud intressid	11	8	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11	-542	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-126 627	-121 584	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	249	
Makstud dividendid	-30 599	-20 096	
Makstud ettevõtte tulumaks	-8 134	-7 161	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-165 360	-148 592	
Kokku rahavood	-2 814	6 962	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 446	5 484	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 814	6 962	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 632	12 446	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 614	261	452 939	455 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)			110 332	110 332
Emiteeritud osakapital	249			249
Makstud dividendid			-44 738	-44 738
31.12.2011	2 863	261	518 533	521 657
Aruandeaasta kasum (kahjum)			118 400	118 400
Makstud dividendid			-45 000	-45 000
Muutused reservides		25	-25	0
31.12.2012	2 863	286	591 908	595 057

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted:

OÜ NSV Kinnisvara 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruandlusperiood: 01.jaanuar 2012 - 31.detsember 2012.

Raha

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.

Finantsinvesteeringud

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle osaühing omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui osalus ettevõttes on 20% kuni 50% hääleõiguslikest osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, hoone osa), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema 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 tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest. Maad ja kunstiväärtusi ei amortiseerita.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Muud masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3 aastat

Maad ja kunstiväärtuseid 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	9 632	12 446
Kokku raha	9 632	12 446

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	205	205		
Tulevaste perioodide kulud	205	205		
Kokku nõuded ja ettemaksed	205	205		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Ettemaksed	384	384		
Tulevaste perioodide kulud	384	384		
Kokku nõuded ja ettemaksed	384	384		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	10 387	6 559
Käibemaks	2 958	2 903
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 345	9 462

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	2 493	2 493
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 493	2 493

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 314 751	1 314 751
Akumuleeritud kulum	-183 632	-183 632
Jääkmaksumus	1 131 119	1 131 119
Amortisatsioonikulu	-32 869	-32 869
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 314 751	1 314 751
Akumuleeritud kulum	-216 501	-216 501
Jääkmaksumus	1 098 250	1 098 250
Amortisatsioonikulu	-32 869	-32 869
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 314 751	1 314 751
Akumuleeritud kulum	-249 370	-249 370
Jääkmaksumus	1 065 381	1 065 381

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	178 339	175 293
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 575	2 038

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	41 274	41 274
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	41 274	41 274
Ostud ja parendused	550	550
Muud ostud ja parendused	550	550
Amortisatsioonikulu	0	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	41 824	41 824
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	41 824	41 824
31.12.2012		
Soetusmaksumus	41 824	41 824
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	41 824	41 824

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	472 016	116 948	355 068	
Pikaajalised laenud kokku	472 016	116 948	355 068	
Laenukohustused kokku	472 016	116 948	355 068	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	598 642	126 627	397 643	74 372
Laenukohustused kokku	598 642	126 627	397 643	74 372

2005.a. sõlmiti Hansapank AS-ga 1 028 977,54 EUR suuruse laenulepingu, mille tagastamise tähtajaks on 30.09.2017.a.

2007.a. sõlmiti veel teine investeerimislaenu leping Hansapank AS-ga 223 691 EUR suuruse laenulepingu, mille tagastamise tähtajaks on 02.08.2013.a.

Aruande koostamise hetkeks on tagasimakstavate laenude jääk kokku 472 016 EUR.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	42	42		
Maksuvõlad	13 345	13 345		
Muud võlad	39 075	39 075		
Dividendivõlad	39 075	39 075		
Kokku võlad ja ettemaksed	52 462	52 462		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	962	962		
Maksuvõlad	9 462	9 462		
Muud võlad	24 674	24 674		
Dividendivõlad	24 674	24 674		
Kokku võlad ja ettemaksed	35 098	35 098		

Maksuvõlad

2012.a. detsembri käibelt käibemaks 2 958 EUR, tasutud 2013.a. jaanuaris.

2012.a. väljakuulutatud ja väljamaksmata dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks 10 387 EUR.

Dividendivõlg - 39 075 EUR

2012.a. otsustati välja maksta dividende 45 000 EUR, tasutud 2012.a. jooksul 30 599 EUR.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 863	2 863
Osade arv (tk)	3	3
1 osa 763 EUR 1 osa 1 050 EUR 1 osa 1 050 EUR		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	178 339	175 293
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	178 339	175 293
Kokku müügitulu	178 339	175 293
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Oma mitteeluruumide rendile andmine	178 339	175 293
Kokku müügitulu	178 339	175 293

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 075	24 674

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	572	178 339

2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	975	175 293

OÜ NSV Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2013

Osaühing NSV Kinnisvara (registrikood: 10964294) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Juhatuse liige	19.03.2013
ARTUR SUITS	Juhatuse liige	19.03.2013
EVA VEINBERG	Juhatuse liige	19.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	473 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 400
Kokku	591 908
Jaotamine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	473 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 400
Kokku	591 908
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	178339	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing VE Invest	10842543	Västriku 28	1050 EUR
Osaühing Suits Holdings	10703501	Ahtri 6a	763 EUR
Osaühing MN Invest	10811685	Kose tee 33	1050 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264500
Faks	+372 6264501
E-posti aadress	mati.nommiste@ee.gt.com
E-posti aadress	info@ee.gt.com