

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: ASE Kinnisvara OÜ

registrikood: 10986723

tänavatalu nimi, Metsa 25

maja ja korteri number:

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76401

telefon: +372 5068748

e-posti aadress: info@ehitusprojekt.ee

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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad tarnijatele	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

ASE Kinnisvara OÜ tegutses nii 2014. , kui ka 2013. majandusaastal osaühingu omandis oleva kinnisvara haldamise ja kinnisvara soetamiseks võetud laenu teenindamisega. 2013. aastal müüdi üks materiaalse põhivara - maa objekt.

2014. aruandeaastal ei tehtud investeeringuid olemasolevasse kinnisvarasse.

2014.a. aruandeperioodil juhatajale tasu ei ole arvestatud ja muid soodustusi ei antud.

2014. aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

Maksu- ja Tolliameti maksuotsusega 17.1.2014.a. jäeti rahuldamata ASE Kinnisvara OÜ käibemaksu tagastusnõue kinnisvara rendi maksutamise osas.

Tagastusnõue on 2014. aruandeaastal kantud ettevõtte kuludesse.

2015. aastal investeeringuid ei planeerita. Eesmärgiks on müüa kinnisvaraobjekte või anda need üürile.

ASE Kinnisvara OÜ 2014. aasta raamatupidamisaruande koostamisel lähtutakse eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuses lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	28	23 352	2
Nõuded ja ettemaksed	277	11 781	3
Kokku käibevara	305	35 133	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	91 301	93 475	5
Immateriaalne põhivara	483	724	7
Kokku põhivara	91 784	94 199	
Kokku varad	92 089	129 332	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	22 215	36 794	8
Võlad ja ettemaksed	84	320	9
Kokku lühiajalised kohustused	22 299	37 114	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	10 032	8
Kokku pikaajalised kohustused	0	10 032	
Kokku kohustused	22 299	47 146	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 374	84 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 396	-5 544	
Kokku omakapital	69 790	82 186	
Kokku kohustused ja omakapital	92 089	129 332	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	6 600	0	13
Muud äritulud	0	2	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-555	-680	15
Mitmesugused tegevuskulud	-5 031	-1 152	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 415	-2 415	5;7
Muud ärikulud	-10 275	-9 424	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 676	-13 669	
Intressikulud	-599	-1 105	19
Muud finantstulud ja -kulud	-121	9 230	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 396	-5 544	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 396	-5 544	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 676	-13 669	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 415	2 415	5,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	9 395	
Kokku korrigeerimised	2 415	11 810	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 504	-4 749	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-236	-298	
Makstud intressid	-599	-1 105	19
Muud rahavood äritegevusest	-121	0	20
Kokku rahavood äritegevusest	1 287	-8 011	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	49 000	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	49 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 131	67 345	
Saadud laenude tagasimaksed	-30 742	-85 781	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 611	-18 436	
Kokku rahavood	-23 324	22 553	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 352	799	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 324	22 553	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28	23 352	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	84 918	87 730
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	84 918	87 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 544	-5 544
31.12.2013	2 556	256	79 374	82 186
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	2 556	256	79 374	82 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-12 396	-12 396
31.12.2014	2 556	256	66 978	69 790

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASE Kinnisvara OÜ 2014. 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. 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringutest on 2011. aastal tõstetud ümber materiaalsesse põhivarasse maa. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 2% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalset põhivara (maa) kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Maad ei amortiseerita. Immateriaalset põhivara (litsents) kajastatakse bilansis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse majanduslikku kasu ning vara soetamismaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse vara kasulik eluiga on 10 aastat.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustused

Finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on äriseadustiku kohaselt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta. Seda võib kasutada puhaskahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kulud

Ettevõtte kajastab kulud tekkepõhiselt:

1. kaubad, toore, materjal ja teenused;
2. mitmesugused tegevuskulud;
3. kinnisvarainvesteeringute ja immateriaalse põhivara kulum;
4. muud ärikulud;
5. intressikulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 11.

Seotud osapooled

ASE Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegevjuhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	0	1 174
Arveldusarve	28	22 178
Kokku raha	28	23 352

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Ettemaksed	277	277	
Tulevaste perioodide kulud	277	277	
Kokku nõuded ja ettemaksed	277	277	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 557	11 557	4
Ettemaksed	224	224	
Tulevaste perioodide kulud	224	224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 781	11 781	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Intress				288
Ettemaksukonto jääk	0		11 557	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	11 557	288

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-13 043	-13 043
Jääkmaksumus	95 649	95 649
Amortisatsioonikulu	-2 174	-2 174
31.12.2013		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-15 217	-15 217
Jääkmaksumus	93 475	93 475
Amortisatsioonikulu	-2 174	-2 174
31.12.2014		
Soetusmaksumus	108 692	108 692
Akumuleeritud kulum	-17 391	-17 391
Jääkmaksumus	91 301	91 301

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 600	

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Maa	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	58 395	58 395
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	58 395	58 395
Müügid	-58 395	-58 395
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Maa		49 000
Kokku		49 000

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 448	-1 448
Jääkmaksumus	965	965
Amortisatsioonikulu	-241	-241
31.12.2013		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 689	-1 689
Jääkmaksumus	724	724
Amortisatsioonikulu	-241	-241
31.12.2014		
Soetusmaksumus	2 413	2 413
Akumuleeritud kulum	-1 930	-1 930
Jääkmaksumus	483	483

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikuga seotud firmad	12 183	12 183				EUR	2015
Swedbank AS	10 032	10 032			4,267	EUR	14.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	22 215	22 215					
Laenukohustused kokku	22 215	22 215					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
omanikuga seotud firmad	27 146	27 146				EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	27 146	27 146					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	19 680	9 648	10 032		4,267	EUR	14.12.2015
Pikaajalised laenud kokku	19 680	9 648	10 032				
Laenukohustused kokku	46 826	36 794	10 032				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	91 301	93 475
Kokku	91 301	93 475

Swedbank AS laenuleping 05-255525-JI 20.12.2005.a. 119 779 eurot, varasem tagasimaksetähtaeg oli 14.12.2012.a. Laenulepingut pikendati kuni 14.12.2015.a.

Intressimäär aastas 4,267%.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele (kinnisvarainvesteeringud).

Omanikuga seotud firmade poolt antud laen on saadud eek-ides.

Seoses Eesti Vabariigis euro kasutuselevõtuga on laenude saldod ümber arvestatud, lähtudes valuutakursist 15,6466 eek=1 euro.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	84	84	10
Kokku võlad ja ettemaksed	84	84	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32	32	10
Maksuvõlad	288	288	4
Kokku võlad ja ettemaksed	320	320	

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Kokku võlad tarnijatele	84	32	9

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	55 134	62 705
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	14 656	16 669
Kokku tingimuslikud kohustused	69 790	79 374

Tingimuslike kohustustena kajastatakse omanikule makstavate maksimaalsete dividendide ja neilt tasumisele kuuluva tulumaksu suurus.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 556 eurot. Osakapital koosneb ühest osast.		

ASE Kinnisvara OÜ jaotamiskõlbulik kasum (kohustuslik reservkapital on moodustatud) seisuga 31.detsember 2014 moodustas 69 790 eurot (31. detsember 2013: 79 374 eurot).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Juhul, kui välja makstaks kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 14 656 eurot (31. detsembril 2013: 16 669 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 600	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 600	0
Kokku müügitulu	6 600	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laoteenus	6 600	0
Kokku müügitulu	6 600	0

Müügituluna on arvestatud 2012. aastal välja jäänud müügiarve.

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud		2
Kokku muud äritulud		2

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Energia	-555	-680
Elektrienergia	-555	-680
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-555	-680

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	-48	-254
Riiklikud ja kohalikud maksud	-104	-390
Kindlustuskulud	-557	-295
Pangateenused	-22	-212
Projektijuhtimisteenus	-4 300	0
Muud	0	-1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-5 031	-1 152

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

ASE Kinnisvara OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	-9 395
Trahvid, viivised ja hüvitised	-80	-27
Pretensioonid	-10 193	0
Muud	-2	-2
Kokku muud ärikulud	-10 275	-9 424

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-599	-1 105
Kokku intressikulud	-599	-1 105

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Laen	0	9 230
Panga viivised, trahvid laenult	-121	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-121	9 230

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 183	27 146

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 300	6 600	6 131	21 094
2013	Saadud laenud		Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	67 345		72 712	

ASE Kinnisvara OÜ ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ega andnud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2015

ASE Kinnisvara OÜ (registrikood: 10986723) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT LEPASEPP	Juhatuse liige	16.08.2016

ASE Kinnisvara OÜ

AINUOSANIKU ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Asukoht: **Metsa 25, Laagri, Saue vald, Harjumaa 76401**

Koosoleku toimumise aeg ja koht: **30. juuni 2015.a. Harjumaa**

Koosoleku juhataja ja protokollija: **Tiit Lepasepp**

Koosolekul osales ainuosanik: **Tiit Lepasepp**

Päevakord

1. 2014.a. majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kahjumi katmine

Otsus:

1. Kinnitada 2014.a. majandusaasta aruanne:
 - 1.1. müügitulu 6 600 eurot
 - 1.2. bilansimaht 92 089 eurot
 - 1.3. aruandeaasta kahjum 12 396 eurot.
2. Katta 2014. aruandeaasta kahjum summas 12 396 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Osanik

Tiit Lepasepp

Koosoleku juhataja ja protokollija

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 396
Kokku	66 978
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 978
Kokku	66 978

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 396
Kokku	66 978
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 978
Kokku	66 978

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Lepasepp	35610124718	Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5068748
E-posti aadress	info@ehitusprojekt.ee