

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing UK Kinnisvara

registrikood: 11340147

tänava/talu nimi, Kimsi tee 25
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Pringi küla

vald: Viimsi vald

postisihtnumber: 74001

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6 819 900

faks: +372 6 819 901

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	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Üldhalduskulud	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Laenude tagatised ja panditud vara	14

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

2009. aastal teeniti tulu korteri välja üürimisest.

OÜ UK Kinnisvara juhatus on üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2009. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2009. 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 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2010 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 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31. mail 2010.a

Einar Entsik

juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 182	12 505	2
Nõuded ja ettemaksed	41 594	21 007	3
Kokku käibevara	51 776	33 512	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 615 911	1 704 648	4
Kokku põhivara	1 615 911	1 704 648	
Kokku varad	1 667 687	1 738 160	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	598 030	527 477	5
Võlad ja ettemaksed	74 075	59 031	6
Kokku lühiajalised kohustused	672 105	586 508	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	380 122	444 922	
Kokku pikaajalised kohustused	380 122	444 922	
Kokku kohustused	1 052 227	1 031 430	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	662 730	738 298	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-91 270	-75 568	
Kokku omakapital	615 460	706 730	
Kokku kohustused ja omakapital	1 667 687	1 738 160	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	79 906	108 000	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 906	0	
Brutokasum (-kahjum)	66 000	108 000	
Turustuskulud	-4 200	0	
Üldhalduskulud	-121 028	-122 331	8
Äri kasum (-kahjum)	-59 228	-14 331	
Finantstulud ja -kulud	-32 042	-61 237	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-91 270	-75 568	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-91 270	-75 568	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-59 228	-14 331	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	88 737	88 737	4
Kokku korrigeerimised	88 737	88 737	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 587	-18 027	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 532	0	
Kokku rahavood äritegevusest	10 454	56 379	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	18	60	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18	60	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	71 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-65 247	-56 840	
Makstud intressid	-18 548	-33 352	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-12 795	-90 192	
Kokku rahavood	-2 323	-33 753	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 505	46 258	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 323	-33 753	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 182	12 505	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		742 298	782 298
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-75 568	-75 568
Muutused reservides		4 000	-4 000	0
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

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ UK Kinnisvara on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aruande 2009. aasta kohta. Majandusaasta aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõudeid.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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.

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendatakse 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.

Materiaalne ja immateriaalne 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

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.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Reservide moodustamine

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

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	10 182	12 505
Kokku raha	10 182	12 505

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	36 937	18 000
Ettemaksed	4 657	3 007
Kokku Nõuded ja ettemaksed	41 594	21 007

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	100 000	1 774 727	1 874 727
Akumuleeritud kulum		-81 342	-81 342
Jääkmaksumus	100 000	1 693 385	1 793 385
Amortisatsioonikulu		-88 737	-88 737
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

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 000	108 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 906	0

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud korteriomandid asukohaga Tartu Uus tn 55 ning Tiigi 1. Korteriomandile Uus 55-5 on seatud hüpoteek AS Swedbank kasuks.

Lisa 5 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	506 641	61 719	365 499	79 423
Laen omanikelt	465 758	465 758	0	0
Lühiajalised laenud kokku	972 399	527 477	365 499	79 423
Laenukohustused kokku	972 399	527 477	365 499	79 423

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	50 000	871 811	921 811
31.12.2008	50 000	922 844	972 844

Korteriomand Uus 55-5 soetamine on finantseeritud laenuga AS-st Swedbank (alusvaluutaks EUR) ning laenudega omanikelt OÜ Kisan Investeeringud ja OÜ Univers Invest.

Aktsiaselts Swedbank kasuks on seatud sisse hüpoteek.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Saadud ettemaksed	7 000	9 000
Intressivõlad	63 543	50 031
Muud viitvõlad	3 532	0
Kokku võlad ja ettemaksed	74 075	59 031

Lisa 7 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 906	108 000
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	79 906	108 000
Kokku müügitulu	79 906	108 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvaraarendus-renditeenus	66 000	108 000
Kinnisvara haldus	13 906	0
Kokku müügitulu	79 906	108 000

Lisa 8 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Amortisatsioonikulu	88 737	88 737
Muud hoolduskulud	20 685	2 044
Raamatupidamisteenus	7 730	7 080
Maamaks	229	229
Pangateenused	224	209
Väikevara	0	20 593
Kindlustuskulud	3 423	3 439
Kokku üldhalduskulud	121 028	122 331

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2009. aastal ei makstud.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	18	60
Intressikulud	-32 060	-61 297
Intressikulu laenudelt	-32 060	-61 297
Kokku finantstulud ja -kulud	-32 042	-61 237

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kisran Investeeringud OÜ
--	--------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	302 920	262 344

Ettevõtte teise omaniku OÜ Univers Invest ees olevad kohustused:

31.12.2009 296 639 krooni

31.12.2008 251 293 krooni

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

Juhatuse liikmele 2009. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 12 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.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing UK Kinnisvara (registrikood: 11340147) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR ENTSIK	Juhatuse liige	15.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	662 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-91 270
Kokku	571 460
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	571 460
Kokku	571 460

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	662 730
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-91 270
Kokku	571 460
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	571 460
Kokku	571 460

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66000	82.60%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13906	17.40%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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