

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Näkimõisa

registrikood: 12069882

tänava/talu nimi, Maarjamäe tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10127

telefon: +372 5270030

e-posti aadress: priit.alamae@gmail.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Näkimõisa registreeriti äriregistris 07.03.2011. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara ost ja müük. Muu hulgas pakub ettevõtte ka konsultatsiooniteenuseid.

2014. aastal ettevõtte müügitulu ei teeninud. 31.12.2014 seisuga oli OÜ Näkimõisa juhatuses kaks liiget.

Ettevõttel on 2015. aastal plaanis jätkata kinnisvaraga seotud tegevust Eesti Vabariigis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	127 483	33 446
Nõuded ja ettemaksed	4 962	1 517
Kokku käibevara	132 445	34 963
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	10 380	10 380
Nõuded ja ettemaksed	116 250	0
Kinnisvarainvesteeringud	299 000	299 000
Materiaalne põhivara	5 738	7 956
Kokku põhivara	431 368	317 336
Kokku varad	563 813	352 299
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	33 907	33 538
Kokku lühiajalised kohustused	33 907	33 538
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	382 414	145 514
Kokku pikaajalised kohustused	382 414	145 514
Kokku kohustused	416 321	179 052
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 747	-282 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 755	452 948
Kokku omakapital	147 492	173 247
Kokku kohustused ja omakapital	563 813	352 299

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	0	32 100
Muud äritulud	0	450 508
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 042	-24 304
Mitmesugused tegevuskulud	-10 827	-898
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 218	-3 134
Muud ärikulud	-359	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-24 446	454 272
Intressikulud	-1 318	-1 324
Muud finantstulud ja -kulud	9	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 755	452 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 755	452 948

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-24 446	454 272
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 218	3 134
Muud korrigeerimised	-1 310	-1 324
Kokku korrigeerimised	908	1 810
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 444	-300 405
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	369	-127 852
Kokku rahavood äritegevusest	-26 613	27 825
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-112
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-10 380
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-116 250	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-116 250	-10 492
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	22 700
Saadud laenude tagasimaksed	-13 100	-6 700
Muud laekumised finantseerimistegevusest	250 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	236 900	16 000
Kokku rahavood	94 037	33 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 446	113
Raha ja raha ekvivalentide muutus	94 037	33 333
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 483	33 446

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	-282 201	-279 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)		452 948	452 948
31.12.2013	2 500	170 747	173 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-25 755	-25 755
31.12.2014	2 500	144 992	147 492

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Näkimõisa OÜ 2014.a majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Näkimõisa OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas ning nõudmiseni hoiuseid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, 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 õiglases väärtuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot.

Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise momendil täielikult kulusse.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude arvestust peetakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes". Kulud kajastatakse põhiliste kululiikide lõikes.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriarvestustele. Näkimõisa OÜ käsitleb seotud osapooltena tegevjuhtkonda ning tegevjuhtkonnas olevate isikute lähisugulasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 627	4 627	
Ettemaksed	335	335	
Tulevaste perioodide kulud	328	328	
Muud makstud ettemaksed	7	7	
Ettemaks kinnisvarainvesteeringu omandamiseks	116 250		116 250
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 212	4 962	116 250

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 366	1 366	
Ettemaksed	151	151	
Tulevaste perioodide kulud	151	151	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 517	1 517	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	0	0
Soetamine	10 380	10 380
31.12.2013	10 380	10 380
Kajastatud õiglates väärtuses	0	0
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	10 380	10 380

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	10 380	10 380
31.12.2014	10 380	10 380
Kajastatud õiglates väärtuses	0	0
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	10 380	10 380

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	
Jääkmaksumus	0	
Ümberklassifitseerimised	299 000	299 000
31.12.2014		
Soetusmaksumus	299 000	299 000
Jääkmaksumus	299 000	299 000

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Ostud ja parendused	112
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	298 888
31.12.2013	299 000
Ümberklassifitseerimised	-299 000
31.12.2014	0

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	1 300
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 042	24 304

Uus Maa Kinnisvarabüroo hindas 31.12.2013 seisuga kinnisvarainvesteeringu väärtuseks 299 000 EUR.

31.12.2014 seisuga ei olnud Näkimõisa OÜ'l enam võimalik mõistliku kulu ja pingutusega kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust hinnata, seega kajastab ettevõtte objekti soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Vastavalt RTJ 6 punktile 17 saab objekti soetusmaksumuseks tema bilansiline väärtus ümberklassifitseerimise hetkel. Seega 31.12.2014 seisuga on objekti bilansiliseks väärtuseks 299 000 EUR.

Näimõisa OÜ kinnisvarainvesteeringuobjekt koosneb sotsiaalmaast ja elamumaast, millel paikneb ehitis. Uus Maa Kinnisvarabüroo hindamisaktis on hinnatavaid varasid käsitletud ühtse tervikuna, mistõttu ei ole ilma mõistliku kulu ja pingutusega majandusaasta aruandes võimalik välja tuua eraldi maa ja ehitise väärtust ning arvestada ehitise amortisatsiooni.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	11 090	11 090
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	11 090	11 090
Amortisatsioonikulu	-3 134	-3 134
31.12.2013		
Soetusmaksumus	11 090	11 090
Akumuleeritud kulum	-3 134	-3 134
Jääkmaksumus	7 956	7 956
Amortisatsioonikulu	-2 218	-2 218
31.12.2014		
Soetusmaksumus	11 090	11 090
Akumuleeritud kulum	-5 352	-5 352
Jääkmaksumus	5 738	5 738

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	54 414		54 414		EUR	2016
Pikaajaline laen	70 000		70 000		EUR	2017
Pikaajaline laen	8 000		8 000		EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	132 414		132 414			
Muud laenukohustused						
Investeeringu haldamise lepingust tulenevad kohustused	250 000		250 000		EUR	2019
Muud laenukohustused kokku	250 000		250 000			
Laenukohustused kokku	382 414		382 414			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	54 414		54 414		EUR	2016
Pikaajaline laen	70 000		70 000		EUR	2017
Pikaajaline laen	21 100		21 100		EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	145 514		145 514			
Laenukohustused kokku	145 514		145 514			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	585	585
Muud võlad	33 322	33 322
Intressivõlad	33 322	33 322
Kokku võlad ja ettemaksed	33 907	33 907

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 534	1 534
Muud võlad	32 004	32 004
Intressivõlad	32 004	32 004
Kokku võlad ja ettemaksed	33 538	33 538

Lisa 8 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	165 736	178 953

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 ettevõtjad	0	0	0	13 100
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 435	31 450	22 700	6 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2016

OÜ Näkimõisa (registrikood: 12069882) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PIRET ROOS	Juhatuse liige	21.03.2016
PRIIT ALAMÄE	Juhatuse liige	11.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 755
Kokku	144 992
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	144 992
Kokku	144 992

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	170 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 755
Kokku	144 992
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	144 992
Kokku	144 992

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5270030
E-posti aadress	priit.alamae@gmail.com