

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 20.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Axis UPI OÜ

registrikood: 12223314

tänavanimi: Vae 16

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 76401

telefon: +372 6501901

faks: +372 6501900

e-posti aadress: info@upi.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	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Üldhalduskulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Axis UPI OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine.

2012.a. jooksul soetas Axis UPI OÜ oma tütarettevõtete kaudu kolm kaubanduskeskust Lõuna-Eestis.

2012.a. jooksul ei olnud ettevõttel ühtegi töötajat, esimene töötaja asus tööle 2013.a jaanuarist.

2013.aastal hakkab ettevõtte osutama kinnisvarahaldusteenuseid oma tütarettevõtetele ning seotud ettevõtetele.

Seisuga 31.12.12 ei vastanud ettevõtte konsolideerimata omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Vastavalt tegevusplaanidele ja eelarvele on 2013.a. lõpuks omakapital nõuetele vastav.

Tallinn, 18.03.2013

Axis UPI OÜ

juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	20.01.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	0	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	6	0	
Kokku käibevara	6	2 500	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	12 500	0	3
Kokku põhivara	12 500	0	
Kokku varad	12 506	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	12 104	0	4
Kokku lühiajalised kohustused	12 104	0	
Kokku kohustused	12 104	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 098	0	
Kokku omakapital	402	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	12 506	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	20.01.2012 - 31.12.2012	20.01.2012 - 20.01.2012	Lisa nr
Üldhalduskulud	-2 098	0	6
Ärikasum (kahjum)	-2 098	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 098	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 098	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	20.01.2012 - 31.12.2012	20.01.2012 - 20.01.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 098	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 284	0	4
Kokku rahavood äritegevusest	-814	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-12 500	0	3
Antud laenud	-6	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 506	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 820	0	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 820	0	
Kokku rahavood	-2 500	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 500	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	2 500	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
20.01.2012	2 500	0	2 500
Korrigeeritud saldo 20.01.2012	2 500	0	2 500
20.01.2012	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 098	-2 098
31.12.2012	2 500	-2 098	402

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Axis UPI 2012.a. 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.

OÜ Axis UPI ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad Eestis registreeritud emaettevõtjale AS UP Invest, mis koostab ja avalikustab oma asukohamaa seaduste kohaselt konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, muud nõuded ning pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtja võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid ning muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse ettevõtja kontrolli all olevaks, kui ettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevusja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeeringu algselt tema soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Tütarettevõtjate poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui emaettevõtjal tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtja oli teeninud välja enne selle tütarettevõtja soetamist emaettevõtja poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu ning samuti kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes muude ärikuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Axis UPI aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
 - b. tütarettevõtjaid;
 - c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
 - d. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
 - e. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- OÜ Axis UPI emaettevõtja on AS UP Invest, mis on registreeritud Eestis.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	20.01.2012
Arvelduskontod	0	2 500
Kokku raha	0	2 500

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				20.01.2012	31.12.2012
12248952	Veeriku Kaubanduskeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	0	100
12252155	A-Ärikeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	0	100
12252184	A-Kaubanduskeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	0	100
12252818	MMG Properties Ida OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	0	100
12252735	MMG Properties Lääne OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	20.01.2012	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Veeriku Kaubanduskeskus OÜ	0	2 500	0	0	0	0	2 500
A-Ärikeskus OÜ	0	2 500	0	0	0	0	2 500
A-Kaubanduskeskus OÜ	0	2 500	0	0	0	0	2 500
MMG Properties Ida OÜ	0	2 500	0	0	0	0	2 500
MMG Properties Lääne OÜ	0	2 500	0	0	0	0	2 500
Kokku	0	12 500	0	0	0	0	12 500

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Veeriku Kaubanduskeskus OÜ	100	13.03.2012	2 500
A-Ärikeskus OÜ	100	20.03.2012	2 500
A-Kaubanduskeskus OÜ	100	19.03.2012	2 500
MMG Properties Ida OÜ	100	30.03.2012	2 500
MMG Properties Lääne OÜ	100	30.03.2012	2 500

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	20.01.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0			
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	36	36			
Võlad seotud osapooltele	12 068	12 068			7
Kokku võlad ja ettemaksed	12 104	12 104			

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	20.01.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

	20.01.2012 - 31.12.2012	20.01.2012 - 20.01.2012
Koolituskulud	1 248	0
Pangateenused	214	0
Muud tegevuskulud	636	0
Kokku üldhalduskulud	2 098	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS UP Invest
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	MM Holdings B.V
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		20.01.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	6	10 820	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 248	0	0
Kokku	6	12 068	0	0

20.01.2012 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	6	10 820
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 248	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

Axis UPI OÜ (registrikood: 12223314) 20.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS LINNAMÄE	Juhatuse liige	19.02.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 098
Kokku	-2 098
Katmine	
2013 aasta kasumi arvelt	2 098
Kokku	2 098

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501901
Faks	+372 6501900
E-posti aadress	info@magnum.ee