

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Kolm Kinnistut

registrikood: 12253249

tänavatalu nimi, Poldri tn 3

maja ja korteri number:

alevik: Ülenurme alevik

vald: Ülenurme vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 61714

telefon: +372 5053649

e-posti aadress: sten@tikk.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Kolm Kinnistut on varahaldusettevõte, mille peamine tegevus on seotud kinnisvaraalaiste investeeringute haldamisega. Ettevõttele kuuluvad tütarettevõtted on teinud investeeringuid kinnisvara arendusprojektidesse peamiselt Tartus, projektid realiseeritakse läbi arendustegevuse ning tekkinud kasum investeeritakse uutesse projektidesse.

Ettevõtte juhtimisega tegeleb peamiselt üks juhatuse liige, kõik arendustegevusega seotud teenused ostetakse sisse - projekteerimine, ehitamine, ehitusjärelvalve, projektide müük, hilisem haldus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 454	15 337	
Nõuded ja ettemaksed	319 568	600 572	2
Kokku käibevara	350 022	615 909	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	33 384	6 943	
Nõuded ja ettemaksed	807 800	325 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	202 566	152 100	4
Kokku põhivara	1 043 750	484 043	
Kokku varad	1 393 772	1 099 952	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	223 642	170 361	6
Kokku lühiajalised kohustused	223 642	170 361	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 101 906	865 000	5
Kokku pikaajalised kohustused	1 101 906	865 000	
Kokku kohustused	1 325 548	1 035 361	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 091	758 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 633	-696 057	
Kokku omakapital	68 224	64 591	
Kokku kohustused ja omakapital	1 393 772	1 099 952	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	111	0	
Muud äritulud	100 000	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 044	-2 008	
Tööjõukulud	-56 045	-46 080	7
Muud ärikulud	-194	-680 461	
Kokku ärikasum (-kahjum)	38 828	-728 549	
Intressikulud	-35 195	32 492	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 633	-696 057	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 633	-696 057	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	38 828	-728 549
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivara müügist	100 000	0
Muud korrigeerimised	0	680 416
Kokku korrigeerimised	100 000	680 416
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	281 004	-361 002
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	53 281	127 689
Kokku rahavood äritegevusest	473 113	-281 446
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-245 466	-152 100
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	75 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 507
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-26 441	0
Antud laenud	-662 500	-345 000
Antud laenude tagasimaksed	179 700	20 000
Laekunud intressid	9 413	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-670 294	-479 604
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	455 098	802 300
Saadud laenude tagasimaksed	-239 231	-23 000
Makstud intressid	-3 569	-6 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	212 298	773 300
Kokku rahavood	15 117	12 250
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 337	3 087
Raha ja raha ekvivalentide muutus	15 117	12 250
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 454	15 337

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 500	758 148	760 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-696 057	-696 057
31.12.2014	2 500	62 091	64 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)		3 633	3 633
31.12.2015	2 500	65 724	68 224

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kolm Kinnistut OÜ 2015. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01.01.2015 ja lõppes 31.12.2015.a.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * tütarettevõtted
- * omanikke
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda

* eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 000	45 000	
Ostjatelt laekumata arved	45 000	45 000	
Muud nõuded	1 081 168	273 368	807 800
Laenunõuded	807 800		807 800
Intressinõuded	273 368	273 368	
Ettemaksed	1 200	1 200	
Tulevaste perioodide kulud	1 200	1 200	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 127 368	319 568	807 800

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	
Muud nõuded	564 570	239 570	325 000
Laenunõuded	325 000		325 000
Intressinõuded	239 570	239 570	
Ettemaksed	361 000	361 000	
Muud makstud ettemaksed	361 000	361 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	925 572	600 572	325 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	609	0	641
Sotsiaalmaks	0	1 151	0	1 151
Kohustuslik kogumispension	0	76	0	76
Töötuskindlustusmaksed	0	84	0	105
Ettemaksukonto jääk	0		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 920	2	1 973

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	152 100
31.12.2014	152 100
Ostud ja parendused	245 466
Müügid	-195 000
31.12.2015	202 566

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	1 101 906		1 101 906	
Pikaajalised laenud kokku	1 101 906		1 101 906	
Laenukohustused kokku	1 101 906		1 101 906	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	865 000		865 000	
Pikaajalised laenud kokku	865 000		865 000	
Laenukohustused kokku	865 000		865 000	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	120 158	120 158
Võlad töövõtjatele	4 666	4 666
Maksuvõlad	1 920	1 920
Muud võlad	96 898	96 898
Intressivõlad	96 898	96 898
Kokku võlad ja ettemaksed	223 642	223 642
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	130 001	130 001
Võlad töövõtjatele	6 730	6 730
Maksuvõlad	1 973	1 973
Muud võlad	31 657	31 657
Intressivõlad	31 657	31 657
Kokku võlad ja ettemaksed	170 361	170 361

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	41 888	34 396
Sotsiaalmaksud	14 158	11 684
Kokku tööjõukulud	56 046	46 080
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	219 987	109 923	549 968	138 907
Sidusettevõtjad	495 815	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	309 260	1 088 860	11 102	757 751

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014

Arvestatud tasu	18 549	18 760
-----------------	--------	--------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

OÜ Kolm Kinnistut (registrikood: 12253249) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	28.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 633
Kokku	65 724

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	62 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 633
Kokku	65 724

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	111	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sten Tikk	38012232735	Karu küla, Põdrala vald, Valga maakond, Eesti	1250 EUR
Ülar Tikk	35903272763	Ülenurme alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5053649
E-posti aadress	sten@tikk.ee