

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing UK Kinnisvara

registrikood: 11340147

tänava/talu nimi, Kimsi tee 25

maja ja korteri number:

küla: Pringi küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 74001

telefon: +372 6819900

faks: +372 6819901

e-posti aadress: einar@cross.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	8
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Turustuskulud	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12

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

2011. aastal teeniti tulu korteri välja üürimisest.

OÜ UK Kinnisvara juhatuse liikmed on üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2011. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2011. aastal ei makstud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 575	917	2
Nõuded ja ettemaksed	864	3 346	
Kokku käibevara	4 439	4 263	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	91 933	97 604	4
Kokku põhivara	91 933	97 604	
Kokku varad	96 372	101 867	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	41 438	41 238	5
Võlad ja ettemaksed	6 865	5 915	6
Kokku lühiajalised kohustused	48 303	47 153	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	14 553	19 305	5
Kokku pikaajalised kohustused	14 553	19 305	
Kokku kohustused	62 856	66 458	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 597	36 523	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 893	-3 926	
Kokku omakapital	33 516	35 409	
Kokku kohustused ja omakapital	96 372	101 867	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	11 355	7 385	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 642	-4 665	10
Brutokasum (-kahjum)	713	2 720	
Turustuskulud	0	-262	11
Üldhalduskulud	-846	-4 672	12
Muud äritulud	2	0	
Ärikasum (kahjum)	-131	-2 214	
Finantstulud ja -kulud	-1 762	-1 712	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 893	-3 926	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 893	-3 926	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-131	-2 214	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 671	5 671	
Kokku korrigeerimised	5 671	5 671	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 531	-686	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	292	116	
Kokku rahavood äritegevusest	3 301	2 887	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 480	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-4 453	
Makstud intressid	-645	-648	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-645	-2 621	
Kokku rahavood	2 658	266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	917	651	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 658	266	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 575	917	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	36 523	39 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-3 926	-3 926
31.12.2010	2 556	256	32 597	35 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 893	-1 893
31.12.2011	2 556	256	30 704	33 516

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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 01.01.2003.a jõustunud 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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	3 575	917
Kokku raha	3 575	917

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	696	3 177
Ostjatelt laekumata arved	696	3 177
Kokku nõuded ostjate vastu	696	3 177

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Jääkmaksumus	6 391	96 884	103 275
Amortisatsioonikulu		-5 671	-5 671
Jääkmaksumus	6 391	91 213	97 604
Amortisatsioonikulu		-5 671	-5 671
Jääkmaksumus	6 391	85 542	91 933

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 820	5 784
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 535	887

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 653	4 653			6 kuu EURIBOR+1,5%	Euro	31.12.2012
Laen omanikelt	36 785	36 785			3%	Euro	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	41 438	41 438					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	14 553		14 553		EURIBOR+1,5%	Euro	09.11.2015
Pikaajalised laenud kokku	14 553		14 553				
Laenukohustused kokku	55 991	41 438	14 553				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	4 453	4 453			EURIBOR+1,5%	Euro	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	4 453	4 453					
Lühiajalised võlakirjad							
Laen omanikelt	36 785	36 785			3%	Euro	31.12.2011
Lühiajalised võlakirjad kokku	36 785	36 785					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	19 305		19 305		EURIBOR+1,5%	Euro	09.11.2015
Pikaajalised laenud kokku	19 305		19 305				
Laenukohustused kokku	60 543	41 238	19 305				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	6 391	6 391
Ehitised	85 542	91 213
Kokku	91 933	97 604

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	379	87	7
Saadud ettemaksed	288	288	
Intressivõlad	6 198	5 079	
Muud viitvõlad	0	461	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 865	5 915	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	379	87	6
Kokku võlad tarnijatele	379	87	6

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 355	7 385
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 355	7 385
Kokku müügitulu	11 355	7 385
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	8 820	5 784
Kommunaalteenused	2 535	886
Konsultatsiooniteenused	0	715
Kokku müügitulu	11 355	7 385

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-10 642	-4 665
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 642	-4 665

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Vahendajatele makstav teenustasu	0	-262
Kokku turustuskulud	0	-262

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Amortisatsioonikulu	0	-3 262
Muud hoolduskulud	0	-326
Raamatupidamisteenus	-821	-460
Maamaks	-10	0
Pangateenused	-15	-18
Väikevara	0	-516
Kindlustuskulud	0	-90
Kokku üldhalduskulud	-846	-4 672

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	2	0
Intressitulu hoiustelt	2	0
Intressikulud	-1 764	-1 712
Intressikulu laenudelt	-1 764	-1 712
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 762	-1 712

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	42 983	41 864

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing UK Kinnisvara (registrikood: 11340147) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR ENTSIK	Juhatuse liige	22.03.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 893
Kokku	30 704
Katmine	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8820	77.68%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2535	22.32%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing KISRAN Investeeringud	10707441	Pärnu mnt 67a, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Osaühing Univers Invest	11010800	Rävala pst 7-91, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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