

NUNNE KINNISVARA OÜ

2008. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Järveotsa tee 39 - 61 13520 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10560154
Telefon:	372 56 26 41 42
E-mail:	Marko.kalev@eesti.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvarainvesteeringute haldamine
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne SKEEM 1	6
Rahavoogude aruanne alustades ärikasumist	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Tütar- ja sidusettevõtjad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	Error! Bookmark not defined.
Lisa 7 Laenukohustused	Error! Bookmark not defined.
Lisa 8 Müügitulu	Error! Bookmark not defined.
Lisa 9 Muud äritulud	Error! Bookmark not defined.
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	12
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	13
Juhatuse allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	14

TEGEVUSARUANNE

Nunne Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on väärtpaberi- ja kinnisvarainvesteeringud, samuti laenude andmine.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale 2008. aastal töötasu ei makstud. Töötajaid ettevõtte palgal ei olnud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 15 toodud Nunne Kinnisvara OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte /[kontserni] finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Nunne Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte..

Juhatus liige
Marko Kalev

Tallinn, 30 juuni. 2009

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	01.01.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	266497	98 445
Lühiajalised finantsinvesteeringud		106553	0
Nõuded ja ettemaksed	3	623297	3 328 615
Käibevara kokku		6263297	3 427 060
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	40 000	40 000
Kinnisvarainvesteeringud		101 400	101 400
Põhivara kokku		141 400	141 400
VARAD KOKKU		6807747	3 568 460
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		2525333	0
Võlad ja ettemaksed		0	5 600
Lühiajalised kohustused kokku		2525333	5 600
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused		2393000	1 913 000
Pikaajalised kohustused kokku		2393000	1 913 000
KOHUSTUSED KOKKU		4918333	1 918 600
Omakapital			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1605860	614 317
Aruandeaasta kasum		239554	991 543
OMAKAPITAL KOKKU		1889414	1 649 860
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		6807747	3 568 460

Kasumiaruanne SKEEM 1
(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu		0	755 000
Muud äritulud		11509	100 000
Mitmesugused tegevuskulud		7245	20 473
Muud ärikulud		0	137
Ärikasum		4264	834 390
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		0	-6 001
Intressitulud		235290	163 154
Finantstulud ja -kulud kokku		235290	157 153
Kasum enne tulumaksustamist		239554	991 543
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		239554	991 543

Rahavoogude aruanne alustades ärikasumist
 (kroonides)

	Lisa nr	2 008	2 007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 264	834 390
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2 705 318	-10 534
		-2 525	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		333	5 600
Makstud intressid		0	-6 001
Kokku rahavood äritegevusest		184 249	823 455
Rahavood investeerimistegevusest			
Ostetud väärtpaberid		-106 553	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus		0	220 000
			-5 320
Antud laenud		0	716
Antud laenude tagasimaksed		0	3 361 839
Saadud intressid		235 290	163 154
			-1 575
Kokku rahavood investeerimistegevusest		128 737	723
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		0	-100 000
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		480 000	950 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		480 000	850 000
Rahavood kokku		792 986	97 732
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	98 445	713
Raha ja raha ekvivalentide muutus		792 986	97 732
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	266 497	98 445

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4 000	0	101 029	145 029
2006.a puhaskasum	0	0	0	513 287	513 287
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4 000	0	614 316	658 316

2007.a. Puhaskasum	0	0	0	991 543	991 543
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	0	1 605 860	1 649 860
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	239 554	239 554
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	0	1 845 414	1 889 414

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Nunne Kinnisvara OÜ 2008. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Nunne Kinnisvara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lg 1 p 3 lähtuvalt.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviiidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

B. Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus 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. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

C. Tütar- ja sidusettevõtjad

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

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Vastavalt raamatupidamise seaduse §29 ei pea Nunne Kinnisvara OÜ konsolideeritud aruandeid koostama: Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumuliseeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.

Nende tütar- ja sidusettevõtjate puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtjad

kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam; ning omandatud sidusettevõttjad kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

D. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 0-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

E. 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

F. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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.

G. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Raha kokku	266497	98 445

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ja ettemaksed kokku	6263297	3 328 615

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 6)	40 000	40000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	40 000	40000

Lisa 5 Tütar- ja sidusettevõtjad

2008. a omas Nunne Kinnisvara OÜ osalust järgmistes tütaretevõtetes:

	Romanberg OÜ	KOKKU
Asukoht	Eesti	

Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega

Nunne Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. Omanik;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Nunne Kinnisvara OÜ on saanud laenu seotud isikult intressiga 0% aastas. Laen on saadud ettevõtte põhitegevuse arendamiseks. Laenu võib ka poolte kokkuleppel tagasi maksta ennem tagasimakse tähtaja saabumist.

Lisa 7 Bilansivälised nõuded

Nunne Kinnisvara OÜ bilansiväliste tingimuslike nõuete maht on 150 000 000 krooni.

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Nunne Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 239554 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum 239554 krooni

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Nunne Kinnisvara OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 30. juuni 2009 otsusega, allkirjastamine 30. juuni 2009:

Juhatuse Liige
Marko Kalev

Nunne Kinnisvara OÜ osanike nimekiri seisuga 30.06.2009.a.

Osaniku nimi	Asukoht	kood	Osa nimiväärtus
Velak Holding OÜ	Tallinn	1175569	40'000.-

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2009

Nunne Kinnisvara Osühing (registrikood: 10560154) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO KALEV	Juhatuse liige	09.11.2013

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu laenuandmine, v.a pandimajad	64929	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Velak Holding OÜ	10963610	Järveotsa 39-61, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56264142
E-posti aadress	marko.kalev@eesti.ee