

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ UK Kinnisvara asutati 19. detsember 2006. aastal. Osaühingu omanikud on OÜ Langsom 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. Korteriomand Tiigi 1-5 on müügis ja sellest ka käibe langus.

2013. aastal teeniti tulu korterite välja üürimisest.

OÜ UK Kinnisvara juhatuse liikmed on üheliikmelised. Juhatuse liikmele 2013. aastal tasusid ei makstud.

Ettevõttes töötajaid ei ole ja töötasusid 2013. aastal ei makstud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 133	7 212	2
Nõuded ja ettemaksed	63 103	63 612	3
Kokku käibevara	68 236	70 824	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	80 590	86 262	4
Kokku põhivara	80 590	86 262	
Kokku varad	148 826	157 086	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	77 736	89 722	5
Võlad ja ettemaksed	3 304	8 399	6
Kokku lühiajalised kohustused	81 040	98 121	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 390	9 564	5
Kokku pikaajalised kohustused	4 390	9 564	
Kokku kohustused	85 430	107 685	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 589	30 704	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 995	15 885	
Kokku omakapital	63 396	49 401	
Kokku kohustused ja omakapital	148 826	157 086	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	5 394	11 891	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 833	-9 465	9
Brutokasum (-kahjum)	-3 439	2 426	
Üldhalduskulud	-1 392	-1 696	10
Muud äritulud	1	0	
Äri kasum (kahjum)	-4 830	730	
Intressikulud	-3 749	-2 264	12
Muud finantstulud ja -kulud	22 574	17 419	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 995	15 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 995	15 885	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 830	730	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 672	5 671	4
Kokku korrigeerimised	5 672	5 671	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	93	-2 333	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 333	-257	
Kokku rahavood äritegevusest	-398	3 811	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-60 000	-43 000	
Antud laenude tagasimaksed	43 000	0	
Laekunud intressid	36 999	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	19 999	-42 997	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	64 500	48 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-76 784	-4 705	
Makstud intressid	-9 396	-472	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 680	42 823	
Kokku rahavood	-2 079	3 637	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 212	3 575	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 079	3 637	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 133	7 212	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	30 704	33 516
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 885	15 885
31.12.2012	2 556	256	46 589	49 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 995	13 995
31.12.2013	2 556	256	60 584	63 396

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ UK Kinnisvara 2013. 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 eurodes.

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 ettemaksed

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)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	5 133	7 212

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	448	448
Ostjatelt laekumata arved	448	448
Muud nõuded	60 000	60 000
Laenunõuded	60 000	60 000
Ettemaksed	2 655	2 655
Tulevaste perioodide kulud	155	155
Muud makstud ettemaksed	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 103	63 103
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	547	547
Ostjatelt laekumata arved	547	547
Muud nõuded	60 415	60 415
Laenunõuded	43 000	43 000
Intressinõuded	17 415	17 415
Ettemaksed	2 650	2 650
Tulevaste perioodide kulud	2 650	2 650
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 612	63 612

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	6 391	113 426	119 817
Akumuleeritud kulum	0	-27 884	-27 884
Jääkmaksumus	6 391	85 542	91 933
Amortisatsioonikulu	0	-5 671	-5 671
31.12.2012			
Soetusmaksumus	6 391	113 426	119 817
Akumuleeritud kulum	0	-33 555	-33 555
Jääkmaksumus	6 391	79 871	86 262
Amortisatsioonikulu	0	-5 672	-5 672
31.12.2013			
Soetusmaksumus	6 391	113 426	119 817
Akumuleeritud kulum		-39 227	-39 227
Jääkmaksumus	6 391	74 199	80 590

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 911	8 820
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 483	3 071

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen LHV	60 000	60 000			7%	euro	03.09.2014
Muu lühiajaline laen	12 500	12 500			3%	euro	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	72 500	72 500					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	9 626	5 236	4 390		EURIBOR+1,5%	euro	09.11.2015
Pikaajalised laenud kokku	9 626	5 236	4 390				
Laenukohustused kokku	82 126	77 736	4 390				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen LHV	45 000	45 000			7%	euro	23.01.2013
Muu lühiajaline laen	39 785	39 785			3%	euro	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	84 785	84 785					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen Swedbank	14 501	4 937	9 564		EURIBOR+1,5%	euro	09.11.2015
Pikaajalised laenud kokku	14 501	4 937	9 564				
Laenukohustused kokku	99 286	89 722	9 564				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	6 391	6 391
Ehitised	79 871	79 871
Kokku	86 262	86 262

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	102	102		
Muud võlad	502	502		
Intressivõlad	502	502		
Saadud ettemaksed	2 700	2 700		
Muud saadud ettemaksed	2 700	2 700		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 304	3 304		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	275	275		
Muud võlad	7 389	7 389		
Intressivõlad	7 389	7 389		
Saadud ettemaksed	735	735		
Muud saadud ettemaksed	735	735		
Kokku võlad ja ettemaksed	8 399	8 399		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 394	11 891
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 394	11 891
Kokku müügitulu	5 394	11 891
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	3 911	8 820
Kommunaalteenused	1 483	3 071
Kokku müügitulu	5 394	11 891

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-3 161	-3 794
Amortisatsioonikulu	-5 672	-5 671
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 833	-9 465

Lisa 10 Üldhalduskulud (eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-238
Muud hoolduskulud		
Raamatupidamisteenus	-761	-761
Maamaks	-15	-10
Pangateenused	-16	-17
Lepingutasu	-600	-450
Notariteenused	0	-220
Kokku üldhalduskulud	-1 392	-1 696

Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-3 749	-2 264
Kokku intressikulud	-3 749	-2 264

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	22 574	17 419
Kokku muud finantstulud ja -kulud	22 574	17 419

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 003	47 130

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2014

Osaühing UK Kinnisvara (registrikood: 11340147) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR ENTSIK	Juhatuse liige	20.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 589
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 995
Kokku	60 584

2013 aasta kasum arvestada jaotamata kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3911	72.51%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1483	27.49%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Univers Invest	11010800	Kentmanni 15-5, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Osaühing Langsom Investeeringud	12378347	Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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