

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: NIRI Kinnisvarahoodus OÜ

registrikood: 12348323

tänava/talu nimi, Tulika 15/17-338

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10613

telefon: +372 53498292

e-posti aadress: nirikinnisvara@gmail.com

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Niri Kinnisvarahoidlus OÜ oli spetsiaalselt loodud kinnisvara projekti jaoks septembris 2012. a. Põhitegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük.

Jaauanar 2013. a omandas Niri Kinnisvarahoidlus OÜ väikese korteri arendusprojekti Telliskivi 29/ Õle 2-18, Tallinn. Tegemist on ehitusluba omava projektiga, ehk ehitusluba on, kuid korter on välja ehitamata. Korteri soetushind oli 39 900 eurot. Lisaks omandas Niri Kinnisvarahoidlus OÜ väikeste korterite arendusprojekti aadressil Õle 36, Tallinn. Tegemist on kaasomandis oleva hoonega, kuid pööning on eraldi kaasomand. Soetus hind 3900 eurot. Ülalnimetatud projektide omandamise eesmärk on nende edasine ehitus ja renoveerimine ning korteriomandite müük kasusaamise eesmärgil.

2013.aastal oli tehtud peamised kulutused seotud tegevuse jätkamisega, kuid ei ole saadud müügitulu.

Juhatus koosnes majandusaastal ühest liikmest, kes tegutses ka tegevjuhina. Juhatuse liikmele tasu ei makstud, erisoodustusi pole edastatud.

2014. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 439	44 400	2
Nõuded ja ettemaksed	0	15 000	3
Kokku käibevara	8 439	59 400	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	20 600	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	43 800	0	6
Kokku põhivara	64 400	0	
Kokku varad	72 839	59 400	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 216	1 216	7
Võlad ja ettemaksed	709	1 230	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 925	2 446	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 040	0	7
Võlad ja ettemaksed	396	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	25 436	0	
Kokku kohustused	27 361	2 446	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	54 454	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 476	54 454	
Kokku omakapital	45 478	56 954	
Kokku kohustused ja omakapital	72 839	59 400	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	19.09.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Müügitulu	0	58 645	11
Mitmesugused tegevuskulud	-11 216	-1 169	12
Tööjõukulud	0	-3 018	13
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 216	54 458	
Muud finantstulud ja -kulud	-260	-4	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 476	54 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 476	54 454	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	19.09.2012 - 31.12.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 216	54 458	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 000	-15 000	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-545	1 230	8
Kokku rahavood äritegevusest	3 239	40 688	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-43 800	0	6
Antud laenud	-20 000	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-63 800	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	44 600	1 366	7
Saadud laenude tagasimaksed	-19 560	-150	7
Makstud intressid	-440	-4	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 600	1 212	
Kokku rahavood	-35 961	41 900	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 400	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-35 961	41 900	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 439	44 400	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
19.09.2012	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		54 454	54 454
31.12.2012	2 500	54 454	56 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-11 476	-11 476
31.12.2013	2 500	42 978	45 478

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Niri Kinnisvaraholdus 2013.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

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.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruandes real mitmesugused tegevuskulud. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuteks ning kantakse bilansist välja.

Ka kõiki muid nõudeid viitlaekumisi, ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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). Alates 2013.a. kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuna õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised õlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub juba 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.

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.

Seotud osapooled

OÜ Niri Kinnisvaraholdus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Jooksevad kontod	8 439	44 400
Kokku raha	8 439	44 400

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	
Muud nõuded	20 600	0	20 600	5
Laenunõuded	20 000	0	20 000	
Intressinõuded	600	0	600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 600	0	20 600	

	31.12.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	15 000	15 000	0	
Muud nõuded	0	0	0	5
Laenunõuded	0	0	0	
Intressinõuded	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 000	15 000	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	362
Sotsiaalmaks	0	0	0	741
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	29
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	94
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	1 226

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	20 000	0	20 000		5%	euro	29.05.2018
Laenu nõuded juriidilise isiku vastu	20 000	0	20 000				
Intressinõuded	600	0	600				
Intresside nõuded juriidilise isiku vastu	600	0	600				
Kokku muud nõuded	20 600	0	20 600				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	0	0	0		-	-	-
Laenu nõuded juriidilise ettevõtte vastu	0	0	0				
Intressinõuded	0	0	0				
Intresside nõuded juriidilise isiku vastu	0	0	0				
Kokku muud nõuded	0	0	0				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
19.09.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	43 800	43 800
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2013		
Soetusmaksumus	43 800	43 800
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	43 800	43 800

	2013	19.09.2012 - 31.12.2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-681	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laenu nõude	1 216	1 216			2%	euro	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 216	1 216					
Pikaajalised laenud							
Juriidilise isiku laenu nõude	25 040	0	25 040		5%	euro	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	25 040	0	25 040				
Laenukohustused kokku	26 256	1 216	25 040				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laenu nõude	1 216	1 216			2%	euro	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 216	1 216					
Pikaajalised laenud							
Juriidilise isiku laenu nõude	0	0	0		-	-	-
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0				
Laenukohustused kokku	1 216	1 216	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	681	681	0		
Maksuvõlad	0	0	0		4
Muud võlad	424	28	396		7
Intressivõlad	424	28	396		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 105	709	396		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0		
Maksuvõlad	1 226	1 226	0		4
Muud võlad	4	4	0		7
Intressivõlad	4	4	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 230	1 230	0		

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	42 978	54 454
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	11 425	14 475
Kokku tingimuslikud kohustused	54 403	68 929

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus: 1 osa - 2500 euro.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	19.09.2012 - 31.12.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Soome	0	58 645
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	58 645
Kokku müügitulu	0	58 645
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	0	58 645
Kokku müügitulu	0	58 645

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	19.09.2012 - 31.12.2012
Üür ja rent	-681	0
Mitmesugused bürookulud	-55	-273
Lähetuskulud	0	-896
Projekti koostamise teenused	-10 000	0
Juriidilised teenused	-256	0
Raamatupidamiskulud	-224	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-11 216	-1 169

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	19.09.2012 - 31.12.2012
Palgakulu	0	-2 246
Sotsiaalmaksud	0	-772
Kokku tööjõukulud	0	-3 018
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	3

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	19.09.2012 - 31.12.2012
Intressitulu laenudelt	601	0
Intressikulu laenudelt	-861	-4
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-260	-4

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 244	0	1 220

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	-24	0	0	0
19.09.2012 - 31.12.2012	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 366	-150	1 366	-150

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

NIRI Kinnisvarahooldus OÜ (registrikood: 12348323) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INNA POPOVA	Juhatuse liige	04.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	54 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 476
Kokku	42 978

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Inna Popova	47906240016		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53498292
E-posti aadress	nirikinnisvara@gmail.com