

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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.

2014. aastal müüdi mõlemad korteriomandid.

OÜ UK Kinnisvara juhatuse liikmed on üheliikmeline. Juhatuse liikmele 2014. aastal tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 804	5 133	2
Nõuded ja ettemaksed	185 593	63 103	3
Kokku käibevara	187 397	68 236	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	80 590	4
Kokku põhivara	0	80 590	
Kokku varad	187 397	148 826	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	77 736	5
Võlad ja ettemaksed	2 444	3 304	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 444	81 040	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	4 390	5
Kokku pikaajalised kohustused	0	4 390	
Kokku kohustused	2 444	85 430	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60 584	46 589	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 557	13 995	
Kokku omakapital	184 953	63 396	
Kokku kohustused ja omakapital	187 397	148 826	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	4 350	5 394	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 333	-8 833	9
Brutokasum (-kahjum)	-983	-3 439	
Turustuskulud	-5 000	0	
Üldhalduskulud	-1 133	-1 392	10
Muud äritulud	124 948	1	
Ärikasum (kahjum)	117 832	-4 830	
Intressikulud	-1 861	-3 749	12
Muud finantstulud ja -kulud	5 586	22 574	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	121 557	13 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 557	13 995	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	117 832	-4 830	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-96 138	5 672	
Kokku korrigeerimised	-96 138	5 672	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27	93	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-391	-1 333	
Kokku rahavood äritegevusest	21 330	-398	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	177 291	0	
Antud laenud	-123 500	-60 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	43 000	
Laekunud intressid	5 215	36 999	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	59 006	19 999	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	64 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-82 127	-76 784	
Makstud intressid	-1 538	-9 396	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-83 665	-21 680	
Kokku rahavood	-3 329	-2 079	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 133	7 212	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 329	-2 079	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 804	5 133	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			121 557	121 557
31.12.2014	2 556	256	182 141	184 953

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ UK Kinnisvara 2014. 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 arvatakse 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 arvustus 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	1 804	5 133

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Muud nõuded	183 093	183 093
Laenunõuded	182 965	182 965
Intressinõuded	128	128
Ettemaksed	2 500	2 500
Muud makstud ettemaksed	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 593	185 593
	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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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	0	-39 227	-39 227
Jääkmaksumus	6 391	74 199	80 590
Müügid	-6 391	-70 607	-76 998
Amortisatsioonikulu	0	-3 592	-3 592
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 183	3 911
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	167	1 483

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	0	6 391
Ehitised	0	79 871
Kokku	0	86 262

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	44	44
Saadud ettemaksed	2 400	2 400
Muud saadud ettemaksed	2 400	2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	2 444	2 444
	31.12.2013	12 kuu jooksul
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

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 350	5 394
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 350	5 394
Kokku müügitulu	4 350	5 394
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	4 183	3 911
Kommunaalteenused	167	1 483
Kokku müügitulu	4 350	5 394

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-1 741	-3 161
Amortisatsioonikulu	-3 592	-5 672
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 333	-8 833

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Muud hoolduskulud		
Raamatupidamisteenus	-605	-761
Maamaks	-15	-15
Pangateenused	-8	-16
Lepingutasu	0	-600
Notariteenused	-505	0
Kokku üldhalduskulud	-1 133	-1 392

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-1 861	-3 749
Kokku intressikulud	-1 861	-3 749

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud	5 586	22 574
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5 586	22 574

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	183 093	60 000	13 003

2014	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 500	12 500	
2013	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	4 500	31 784

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2015

Osaühing UK Kinnisvara (registrikood: 11340147) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR ENTSIK	Juhatuse liige	25.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 557
Kokku	182 141

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4183	96.16%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	167	3.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Univers Invest	11010800	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