

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Kinnisvaramaailm

registrikood: 10424416

tänavatalu nimi, Roseni 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5084524

e-posti aadress: margus@lh.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Kinnisvaramaailm OÜ põhitegevusteks on kinnisvara ost, müük, rent, haldamine ja arendamine ning juriidilised teenused ja pankrotimenetluste tehniline teenindamine.

2014. aastal oli põhitegevuseks renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning muud kinnisvaraalased teenused.

2015. aastal jätkab OÜ Kinnisvaramaailm endistel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	28 529	22 518	
Finantsinvesteeringud	12 782	12 782	2
Nõuded ja ettemaksed	338 128	365 806	3
Varud	17 332	17 332	5
Kokku käibevara	396 771	418 438	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1	1	6
Materiaalne põhivara	15 682	14 703	7
Kokku põhivara	15 683	14 704	
Kokku varad	412 454	433 142	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 500	20 500	8
Võlad ja ettemaksed	337 475	399 380	9
Kokku lühiajalised kohustused	343 975	419 880	
Kokku kohustused	343 975	419 880	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Ülekurss	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	2 557	2 557	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 250	45 961	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 217	-67 211	
Kokku omakapital	68 479	13 262	
Kokku kohustused ja omakapital	412 454	433 142	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	127 829	80 442	10
Muud äritulud	68 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-40 736	-28 513	
Mitmesugused tegevuskulud	-90 798	-90 026	
Tööjõukulud	-5 102	-8 556	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 976	-3 982	
Muud ärikulud	0	-16 520	
Kokku ärikasum (-kahjum)	55 217	-67 155	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-65	
Muud finantstulud ja -kulud	0	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 217	-67 211	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 217	-67 211	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	55 217	-67 155
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 976	3 982
Kokku korrigeerimised	3 976	3 982
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 678	-28 405
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-61 905	65 593
Laekunud intressid	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	24 966	-25 976
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 955	0
Antud laenud	0	-80 000
Antud laenude tagasimaksed	0	131 098
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 955	51 098
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	20 000
Saadud laenude tagasimaksed	-14 000	-35 944
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 000	-15 944
Kokku rahavood	6 011	9 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 518	13 340
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 011	9 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 529	22 518

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 564	6 391	2 556	45 961	80 472
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-67 211	-67 211
Muud muutused omakapitalis			1		1
31.12.2013	25 564	6 391	2 557	-21 250	13 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)				55 217	55 217
31.12.2014	25 564	6 391	2 557	33 967	68 479

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaramaailm raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude üle peetakse arvestust individuaalmaksumuse meetodil, kuna tegemist on edasimüügi eesmärgil ostetud kinnistutega ja üksikud varuobjektid on üksteisest selgelt eristatavad.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad üldjuhul maksumusega üle 350 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 10-35%.

Materiaalsele põhivaraale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2012	12 782	12 782
31.12.2013	12 782	12 782
31.12.2014	12 782	12 782

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 878	2 878	
Ostjatelt laekumata arved	2 878	2 878	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 024	4 024	4
Muud nõuded	216 971	216 971	
Laenunõuded	182 971	182 971	
Viitlaekumised	34 000	34 000	
Ettemaksed	114 255	114 255	
Tulevaste perioodide kulud	62 487	62 487	
Muud makstud ettemaksed	51 768	51 768	
Kokku nõuded ja ettemaksed	338 128	338 128	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 622	20 622	
Ostjatelt laekumata arved	20 622	20 622	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 192	3 192	
Muud nõuded	227 971	227 971	
Laenunõuded	182 971	182 971	
Viitlaekumised	45 000	45 000	
Ettemaksed	114 021	114 021	
Tulevaste perioodide kulud	62 253	62 253	
Muud makstud ettemaksed	51 768	51 768	
Kokku nõuded ja ettemaksed	365 806	365 806	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 754		42
Üksikisiku tulumaks		37		37
Sotsiaalmaks		106		105
Ettemaksukonto jääk	4 024		3 192	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 024	1 897	3 192	184

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	17 332	17 332
Kokku varud	17 332	17 332

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11740421	Man's World OÜ				

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
Man's World OÜ	1	1
Kokku	1	1

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus		3 579	3 579	30 368	33 947
Akumuleeritud kulum		-3 087	-3 087	-12 175	-15 262
Jääkmaksumus		492	492	18 193	18 685
Amortisatsioonikulu		-371	-371	-3 611	-3 982
31.12.2013					
Soetusmaksumus		362	362	26 222	26 584
Akumuleeritud kulum		-241	-241	-11 640	-11 881
Jääkmaksumus		121	121	14 582	14 703
Ostud ja parendused	3 795		3 795	1 160	4 955
Amortisatsioonikulu	-211	-73	-284	-3 692	-3 976
31.12.2014					
Soetusmaksumus	3 795	362	4 157	27 382	31 539
Akumuleeritud kulum	-211	-314	-525	-15 332	-15 857
Jääkmaksumus	3 584	48	3 632	12 050	15 682

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Juriidilised isikud	6 500	6 500		
Lühiajalised laenud kokku	6 500	6 500		
Laenukohustused kokku	6 500	6 500		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Juriidilised isikud	20 500	20 500		
Lühiajalised laenud kokku	20 500	20 500		
Laenukohustused kokku	20 500	20 500		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 700	38 700	
Võlad töövõtjatele	286	286	
Maksuvõlad	1 897	1 897	4
Muud võlad	8 990	8 990	
Muud viitvõlad	8 990	8 990	
Saadud ettemaksed	287 602	287 602	
Kokku võlad ja ettemaksed	337 475	337 475	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	37 060	37 060	
Võlad töövõtjatele	283	283	
Maksuvõlad	184	184	4
Muud võlad	6 251	6 251	
Muud viitvõlad	6 251	6 251	
Saadud ettemaksed	355 602	355 602	
Kokku võlad ja ettemaksed	399 380	399 380	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	127 829	80 442
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	127 829	80 442
Kokku müügitulu	127 829	80 442
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	80 405	54 042
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	39 600	26 400
Sõiduautode jaemüük	7 824	0
Kokku müügitulu	127 829	80 442

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-3 835	-6 414
Sotsiaalmaksud	-1 267	-2 142
Kokku tööjõukulud	-5 102	-8 556
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 852	6 109

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	3 835	3 835

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.12.2015

Osaühing Kinnisvaramaailm (registrikood: 10424416) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PUIS	Juhatuse liige	11.12.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 217
Kokku	33 967
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 967
Kokku	33 967

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	80405	62.90%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	39600	30.98%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	7824	6.12%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing UVJ Konsultatsioonid	11224369		25564 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084524
E-posti aadress	margus@lh.ee