

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Kolm Kinnistut

registrikood: 12253249

tänavatalu nimi, Poldri tn 3

maja ja korteri number:

alevik: Ülenurme alevik

vald: Ülenurme vald

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 61714

telefon: +372 5053649

e-posti aadress: sten@tikk.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Kolm Kinnistut on varahaldusettevõte, mille peamine tegevus on seotud kinnisvaraalaiste investeeringute haldamisega. Ettevõttele kuuluvad tütarettevõtted on teinud investeeringuid kinnisvara arendusprojektidesse peamiselt Tartus, projektid realiseeritakse läbi arendustegevuse ning tekkinud kasum investeeritakse uutesse projektidesse.

Ettevõtte juhtimisega tegeleb peamiselt üks juhatuse liige, kõik arendustegevusega seotud teenused ostetakse sisse - projekteerimine, ehitamine, ehitusjärelvalve, projektide müük, hilisem haldus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 337	3 087	
Nõuded ja ettemaksed	600 572	0	2
Kokku käibevara	615 909	3 087	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 943	0	
Nõuded ja ettemaksed	325 000	864 624	2
Kinnisvarainvesteeringud	152 100	0	4
Kokku põhivara	484 043	864 624	
Kokku varad	1 099 952	867 711	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	170 361	21 363	6
Kokku lühiajalised kohustused	170 361	21 363	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	865 000	85 700	5
Kokku pikaajalised kohustused	865 000	85 700	
Kokku kohustused	1 035 361	107 063	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	758 148	739 739	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-696 057	18 409	
Kokku omakapital	64 591	760 648	
Kokku kohustused ja omakapital	1 099 952	867 711	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-2 008	-10 077	
Tööjõukulud	-46 080	-1 414	7
Muud ärikulud	-680 461	0	8
Kokku ärikasum (-kahjum)	-728 549	-11 491	
Intressikulud	32 492	29 900	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-696 057	18 409	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-696 057	18 409	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-728 549	-11 491
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	680 416	0
Kokku korrigeerimised	680 416	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-361 002	-40 249
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	127 689	21 362
Kokku rahavood äritegevusest	-281 446	-30 378
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-152 100	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 507	0
Antud laenud	-345 000	0
Antud laenude tagasimaksed	20 000	0
Laekunud intressid	3	40 248
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-479 604	40 248
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	802 300	10 000
Saadud laenude tagasimaksed	-23 000	-8 300
Makstud intressid	-6 000	-10 348
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	773 300	-8 648
Kokku rahavood	12 250	1 222
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 087	1 865
Raha ja raha ekvivalentide muutus	12 250	1 222
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 337	3 087

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	739 739	742 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)		18 409	18 409
31.12.2013	2 500	758 148	760 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-696 057	-696 057
31.12.2014	2 500	62 091	64 591

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kolm Kinnistut OÜ 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Majandusaasta algas 01.01.2014 ja lõppes 31.12.2014.a.

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.

Finantsinvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * tütarettevõtted
- * omanikke
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda

* eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	
Muud nõuded	564 570	239 570	325 000
Laenunõuded	325 000		325 000
Intressinõuded	239 570	239 570	
Ettemaksed	361 000	361 000	
Muud makstud ettemaksed	361 000	361 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	925 572	600 572	325 000

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	864 624		864 624
Laenunõuded	684 884		684 884
Intressinõuded	179 740		179 740
Kokku nõuded ja ettemaksed	864 624		864 624

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	641	0	106
Sotsiaalmaks	0	1 151	0	174
Kohustuslik kogumispension	0	76	0	11
Töötuskindlustusmaksed	0	105	0	16
Ettemaksukonto jääk	2		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	1 973		307

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	152 100
31.12.2014	152 100

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	865 000		865 000	
Pikaajalised laenud kokku	865 000		865 000	
Laenukohustused kokku	865 000		865 000	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	85 700		85 700	
Pikaajalised laenud kokku	85 700		85 700	
Laenukohustused kokku	85 700		85 700	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	130 001	130 001
Võlad töövõtjatele	6 730	6 730
Maksuvõlad	1 973	1 973
Muud võlad	31 657	31 657
Intressivõlad	31 657	31 657
Kokku võlad ja ettemaksed	170 361	170 361
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 001	10 001
Võlad töövõtjatele	707	707
Maksuvõlad	307	307
Muud võlad	10 348	10 348
Intressivõlad	10 348	10 348
Kokku võlad ja ettemaksed	21 363	21 363

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	34 396	1 055
Sotsiaalmaksud	11 684	359
Kokku tööjõukulud	46 080	1 414
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Kahjum laenu konverteerimisest mitterahaliseks sissemakseks	680 448	0
Muud	13	0
Kokku muud ärikulud	680 461	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	549 968	138 907	864 623	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 102	757 751	0	96 048

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	0	330 500	20 000	132 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	11 000	0	669 800	23 000
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	10 000	8 300

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	18 760	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.12.2015

OÜ Kolm Kinnistut (registrikood: 12253249) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	15.12.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	758 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-696 057
Kokku	62 091
Jaotamine	
Kokku	62 091

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	758 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-696 057
Kokku	62 091
Jaotamine	
Kokku	62 091

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sten Tikk	38012232735	Karu küla, Põdrala vald, Valga maakond, Eesti	1250 EUR
Ülar Tikk	35903272763	Ülenurme alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	1250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5053649
E-posti aadress	sten@tikk.ee