

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.12.2013

**aruandeaasta lõpp:** 30.11.2014

**ärinimi:** Osaühing UBI Group

**registrikood:** 12373479

**tänavatalu nimi,** Liivaoja 6-24

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10155

**e-posti aadress:** toni.immanen@viinitie.fi

## 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustused                  | 11 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 12 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 12 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 12 |
| Aruande allkirjad                       | 14 |

## Tegevusaruanne

Käesolev arianne on osaühingu UBI Group teine majandusaasta aruanne, mis on koostatud perioodi 01.12.2013 - 30.11.2014 kohta.

Aruandeaastal alustati kinnistu rendile andmist.

Aruandeaastal investeeriti kinnisvarainvesteeringusse 5 tuhat eurot (eelmisel majandusaastal 170 tuhat eurot). Seda finantseeriti omanike laenudega nagu ka eelmisel aastal.

Järgmisel majandusaastal on plaanis hallata olemasolevat investeeringut.

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

OÜ UBI Group juhataja  
Toni Krister Immanen

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 30.11.2014     | 30.11.2013     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 2 718          | 1 355          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13 376         | 20 493         | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>16 094</b>  | <b>21 848</b>  |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 172 137        | 170 217        | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>172 137</b> | <b>170 217</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>188 231</b> | <b>192 065</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 094          | 2 531          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>5 094</b>   | <b>2 531</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 156 058        | 177 289        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12 825         | 12 825         | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>168 883</b> | <b>190 114</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>173 977</b> | <b>192 645</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -3 080         | 0              |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 834         | -3 080         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>14 254</b>  | <b>-580</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>188 231</b> | <b>192 065</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 01.12.2013 -<br>30.11.2014 | 01.12.2012 -<br>30.11.2013 |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Müügitulu                                   | 24 859                     | 0                          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 421                     | 0                          |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 139                     | -1 848                     |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -3 513                     | 0                          |
| Muud ärikulud                               | -132                       | 0                          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>17 654</b>              | <b>-1 848</b>              |
| Intressikulud                               | -3 466                     | -1 232                     |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 646                        | 0                          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>14 834</b>              | <b>-3 080</b>              |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>14 834</b>              | <b>-3 080</b>              |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 01.12.2013 -<br>30.11.2014 | 01.12.2012 -<br>30.11.2013 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                            |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 17 654                     | -1 848                     |         |
| Korrigeerimised                                       |                            |                            |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 3 513                      | 0                          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>3 513</b>               | <b>0</b>                   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -7 236                     | -5 493                     |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -574                       | 14 124                     |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>13 357</b>              | <b>6 783</b>               |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                            |                            |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -5 434                     | -170 217                   |         |
| Antud laenud                                          | 0                          | -15 000                    |         |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 15 000                     | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>9 566</b>               | <b>-185 217</b>            |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                            |                            |         |
| Saadud laenud                                         | 5 769                      | 177 289                    |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -27 329                    | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-21 560</b>             | <b>177 289</b>             |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>1 363</b>               | <b>-1 145</b>              |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 1 355                      | 2 500                      | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>1 363</b>               | <b>-1 145</b>              |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 2 718                      | 1 355                      | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku  |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>30.11.2012</b>              | 2 500                       | 0                           | 2 500  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | -3 080                      | -3 080 |
| <b>30.11.2013</b>              | 2 500                       | -3 080                      | -580   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 14 834                      | 14 834 |
| <b>30.11.2014</b>              | 2 500                       | 11 754                      | 14 254 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Osaühing UBI Group 2013-2014 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.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringena kajastatakse soetatud kinnistut, mis on antud rendile. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis jääkmaksumuses soetusmaksumuse meetodil - soetusmaksumust vähendatakse iga-aastase amortisatsiooni võrra. Kinnisvarainvesteeringu kasulik eluiga on planeeritud 50 aastat

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 30.11.2014   | 30.11.2013   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha          | 4            | 4            |
| Arvelduskontod    | 2 714        | 1 351        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 718</b> | <b>1 355</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 30.11.2014    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 12 585        | 12 585         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 12 585        | 12 585         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 97            | 97             | 4       |
| Muud nõuded                        | 646           | 646            |         |
| Laenunõuded                        | 0             | 0              |         |
| Intressinõuded                     | 646           | 646            |         |
| Ettemaksed                         | 48            | 48             |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 48            | 48             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>13 376</b> | <b>13 376</b>  |         |

  

|                                    | 30.11.2013    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 0             | 0              |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 0             | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 5 493         | 5 493          | 4       |
| Muud nõuded                        | 15 000        | 15 000         |         |
| Laenunõuded                        | 15 000        | 15 000         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>20 493</b> | <b>20 493</b>  |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 30.11.2014 |            | 30.11.2013   |           |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 0          | 394        | 5 493        | 0         |
| Intress                                       | 0          | 2          | 0            | 0         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 97         |            | 0            |           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>97</b>  | <b>396</b> | <b>5 493</b> | <b>0</b>  |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
| <b>30.11.2012</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 0        | 0       |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        | 0       |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 170 217  | 170 217 |
| Amortisatsioonikulu    | 0        | 0       |
|                        |          |         |
| <b>30.11.2013</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 170 217  | 170 217 |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 170 217  | 170 217 |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 5 433    | 5 433   |
| Amortisatsioonikulu    | -3 513   | -3 513  |
|                        |          |         |
| <b>30.11.2014</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 175 650  | 175 650 |
| Akumuleeritud kulum    | -3 513   | -3 513  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 172 137  | 172 137 |

|                                                 | 01.12.2013 -<br>30.11.2014 | 01.12.2012 -<br>30.11.2013 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 19 648                     | 0                          |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -2 542                     | -1 821                     |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 30.11.2014 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Laen juriidiliselt isikult       | 62 407     |                                  | 62 407                 |             | 2%           | EUR         | 31.12.2016  |
| Laen eraisikult                  | 92 850     |                                  | 92 850                 |             | 2%           | EUR         | 31.12.2016  |
| Laen eraisikult                  | 801        |                                  | 801                    |             | 2%           | EUR         | 31.12.2016  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 156 058    |                                  | 156 058                |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 156 058    |                                  | 156 058                |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                        |             |              |             |             |
|                                  | 30.11.2013 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Laen juriidiliselt isikult       | 61 907     |                                  | 61 907                 |             | 2%           | EUR         | 31.12.2015  |
| Laen eraisikult                  | 114 850    |                                  | 114 850                |             | 2%           | EUR         | 31.12.2015  |
| Laen eraisikult                  | 532        |                                  | 532                    |             | 2%           | EUR         | 31.12.2015  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 177 289    |                                  | 177 289                |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 177 289    |                                  | 177 289                |             |              |             |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 30.11.2014    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 12 825        | 0                                 | 12 825              |         |
| Maksuvõlad                       | 396           | 396                               | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 4 698         | 4 698                             | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 4 698         | 4 698                             | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 0             | 0                                 | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 919</b> | <b>5 094</b>                      | <b>12 825</b>       |         |

  

|                                  | 30.11.2013    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 13 795        | 970                               | 12 825              |         |
| Maksuvõlad                       | 0             | 0                                 | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 1 561         | 1 561                             | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 1 232         | 1 232                             | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 329           | 329                               | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>15 356</b> | <b>2 531</b>                      | <b>12 825</b>       |         |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                              | 30.11.2014 | 30.11.2013 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                   | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                               | 2          | 2          |
| osa nimiväärtus on 1250 eurot kummalgi osal. |            |            |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 30.11.2014 | 30.11.2013 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 93 651     | 116 270    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 62 407     | 62 251     |

| <b>01.12.2013 - 30.11.2014</b>                                                                                                    | <b>Saadud laenud</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 2 269                | 24 000                             |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                     | 3 500                | 3 329                              |
|                                                                                                                                   |                      |                                    |
| <b>01.12.2012 - 30.11.2013</b>                                                                                                    | <b>Saadud laenud</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 115 382              | 0                                  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                     | 65 207               | 3 300                              |

**Juhatusel liikmete allkirjad OÜ UBI Group 2013-2014 aasta majandusaasta aruandele**

Juhatus on koostanud OÜ UBI Group 2013-2014 aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust.

30 mai, 2016



---

Toni Krister Immanen  
juhataja

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 30.11.2014    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -3 080        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 834        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 754</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 754        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 754</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 24859           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                        | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Ilmarinen<br>Corporate<br>Services OÜ | 11741662                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 1250 EUR                     |
| Juha Petteri<br>Kolehmainen           | 10.04.1975                                | Soome                            | 1250 EUR                     |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| E-posti aadress | toni.immanen@viinitie.fi |