

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: PROFF UT KINNISVARA OÜ

registrikood: 10863417

tänavanimi: Puiestee 18

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 71012

telefon: +372 53334450

e-posti aadress: info@proffut.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Proff Projekt asutati 2002. aastal. 2015. aastal sai ettevõtte uueks nimeks Proff UT Kinnisvara OÜ. Lõppenud majandusaasta oli ettevõttele neljateistkümnes tegevusaasta.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ettevõtte majandustegevusele mõju ei avaldanud. 2015 aasta lõpus alustas ettevõtte uuesti tegevust ja seetõttu lükkus tulude realiseerumine järgnevasse aastasse.

Arengu- ja uurimisväljaminekuid ettevõtte lõppenud majandusaastal ei teinud ning ei planeerita ka järgmisel majandusaastal.

OÜ Proff UT Kinnisvara juhatuses on 2(kaks) liiget, kes esindavad ettevõtet kõigis õiguslikes toimingutes ühiselt. OÜ Proff UT Kinnisvara juhatuse liikmed liikmesoleku aja eest aruandeaastal palka ei saanud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud lahkumis- ja tagasikutsumishüvitisi, samuti ei kasuta nad soodustingimustel ettevõttele kuuluvaid varasid.

OÜ Proff UT Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Tegevuse taasalgustamine 2015. aasta lõpus on toonud kaasa omakapitali mittevastavuse nõutavale netovarale. Juhatus kinnitab, et omakapitali nõuetele mittevastavus likvideerub 2016. aasta jooksul, kui teostatud tööde järgselt on võimalik müügileping sõlmida ja võõrandada omandatud kinnisvaraobjektid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 422	3 306	2
Nõuded ja ettemaksed	579 538	0	3
Kokku käibevara	587 960	3 306	
Kokku varad	587 960	3 306	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	100 000	0	
Võlad ja ettemaksed	486 710	0	5
Kokku lühiajalised kohustused	586 710	0	
Kokku kohustused	586 710	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 685	2 685	6
Kohustuslik reservkapital	611	611	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10	6 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056	-6 165	
Kokku omakapital	1 250	3 306	
Kokku kohustused ja omakapital	587 960	3 306	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	0	11 893	
Muud äritulud	0	68	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-13 392	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 056	-254	7
Kokku ärikasum (-kahjum)	-2 056	-1 685	
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 056	-1 683	
Tulumaks	0	-4 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056	-6 165	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 056	-1 685	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-68	
Kokku korrigeerimised	0	-68	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-579 538	32 800	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	486 710	-33 449	
Laekunud intressid	0	2	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-4 482	
Kokku rahavood äritegevusest	-94 884	-6 882	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	3 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	3 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	100 000	0	
Makstud dividendid	0	-16 860	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	100 000	-16 860	
Kokku rahavood	5 116	-20 742	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 306	24 048	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 116	-20 742	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 422	3 306	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 685	611	23 035	26 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-6 165	-6 165
Makstud dividendid			-16 860	-16 860
31.12.2014	2 685	611	10	3 306
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	2 685	611	10	3 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 056	-2 056
31.12.2015	2 685	611	-2 046	1 250

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Proff UT Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande periood on 01.jaanuar - 31.detsember 2015. Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid (RTJ). Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Aruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruanne on koostatud RTJ 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Arvestuspõhimõtteid ei ole võrreldes eelneva perioodiga muudetud.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Finantsvara- ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara- või kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara- või kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimuvate tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 960 eurot. Lühema eluea ja madalama soetusmaksumusega varad kantakse perioodikuludesse kasutusele võtmisel. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Hooned 2- 5%
- Ehitised ja rajatised 10-20%
- Masinad, tootmisseadmed 10-30%
- Transpordivahendid 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-30%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 960 eurot

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi.

Tulud

Tulu toodete ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Kulud

Müüdnud toodangu kulu arvestatakse samasugustest põhimõtetest ja kogustest lähtuvalt nagu on arvestatud müügitulu. Siin kajastuvad kõik toodanguühikutega otseselt seotud kulud, mis on tehtud materjali valmistoodanguks muundamisel. Püsivad tootmiskulud jaotatakse toodetele aluseks võttes tootmisprotsessi normaalvõimsust. Toodetele jaotamata üldkulused kajastatakse perioodikuludes nende tekkimisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

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 20/80 (alates 01. jaanuar 2015) 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 Proff UT Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapooliks OÜ Silindia Ehitus, mis on juhatuse liikmega seotud ettevõtte. Ettevõtte on tellinud seotud osapoolelt ehitusteenuseid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	8 422	3 306
Kokku raha	8 422	3 306

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81 118	81 118	4
Ehitustööde tellijalt saada	498 420	498 420	
Kokku nõuded ja ettemaksed	579 538	579 538	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0		
Ettemaksed	0		
Tulevaste perioodide kulud	0		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	81 118	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81 118	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	486 710	486 710	
Kokku võlad ja ettemaksed	486 710	486 710	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 685	2 685
Osade arv (tk)	2	3

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	2	11
Väikevahendid	0	0
Muud	2 054	243
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 056	254

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ Proff UT Kinnisvaral ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Sidusettevõtjad	484 343

2015	Ostud
Sidusettevõtjad	403 620

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 392	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2016

PROFF UT KINNISVARA OÜ (registrikood: 10863417) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS PERVE	Juhatuse liige	27.06.2016
UNO SÖÖT	Juhatuse liige	28.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056
Kokku	-2 046
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 046
Kokku	-2 046

Juhatus kinnitab, et kahjum kaetakse ettevõtte loomuliku äritegevuse käigus 2016. aasta jooksul, kui teostatud tööde järgselt on võimalik müügileping sõlmida ja võõrandada omandatud kinnisvaraobjektid.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056
Kokku	-2 046

Juhatus kinnitab, et kahjum kaetakse ettevõtte loomuliku äritegevuse käigus 2016. aasta jooksul, kui teostatud tööde järgselt on võimalik müügileping sõlmida ja võõrandada omandatud kinnisvaraobjektid.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Gutman Holding	10786546	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	1342 EUR
Osaühing Silindia Ehitus	10721829	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	1343 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087938
E-posti aadress	info@proffut.ee