

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 12.12.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kitseküla Kinnisvara OÜ

registrikood: 12768290

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 141

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Kitseküla Kinnisvara on asutatud 2014. aasta detsembrikuus eesmärgiga hallata Tallinnas, Pärnu mnt. 139c asuvat kinnistut (mõttelist osa) ning teenida sellelt renditulu.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ning juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

Ettevõtte ei väljastanud 2015. aastal garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

OÜ Kitseküla Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Hallar Loogma
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	12.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 343	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	83	0	
Kokku käibevara	11 426	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	971 409	0	2
Kokku põhivara	971 409	0	
Kokku varad	982 835	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	42 011	0	3
Võlad ja ettemaksed	956	0	
Kokku lühiajalised kohustused	42 967	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	932 924	0	3
Kokku pikaajalised kohustused	932 924	0	
Kokku kohustused	975 891	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 944	0	
Kokku omakapital	6 944	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	982 835	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	12.12.2014 - 31.12.2015	12.12.2014 - 12.12.2014	Lisa nr
Müügitulu	67 768	0	5
Mitmesugused tegevuskulud	-9 933	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-31 065	0	2
Kokku ärikasum (-kahjum)	26 770	0	
Intressikulud	-22 828	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 944	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 944	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	12.12.2014 - 31.12.2015	12.12.2014 - 12.12.2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	26 770	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	31 065	0	2
Kokku korrigeerimised	31 065	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-83	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	956	0	
Kokku rahavood äritegevusest	58 708	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 002 474	0	2
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 002 472	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 009 420	0	3
Saadud laenude tagasimaksed	-34 485	0	3
Makstud intressid	-22 828	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	500	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	952 607	2 500	
Kokku rahavood	8 843	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 843	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 343	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
12.12.2014	2 500	0	2 500
12.12.2014	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 944	3 944
Emiteeritud osakapital	500	0	500
31.12.2015	3 000	3 944	6 944

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kitseküla Kinnisvara 2015. 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.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Maksustamine

Alates 1. jaanuarist 2008. a. kuni 31. detsembrini 2014 a. oli tulumaksumääraks 21/79 netodividendidelt. Alates 01. jaanuarist 2015 on määr 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	1 002 474	1 002 474
Amortisatsioonikulu	-31 065	-31 065
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 002 474	1 002 474
Akumuleeritud kulum	-31 065	-31 065
Jääkmaksumus	971 409	971 409

	12.12.2014 - 31.12.2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	67 768	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-41 011	

Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna juhtkonna hinnangul puudub vajadus investeeringu regulaarseks hindamiseks ning vastav kulu ei ole õigustatud ega vajalik.

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	724 935	42 011	682 924	0	Euro intress + 2,5%	EUR	02.03.2020	
Pikaajalised laenud kokku	724 935	42 011	682 924	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Emiteeritud võlakirjad	250 000	0	250 000	0		EUR	02.02.2020	6
Pikaajalised võlakirjad kokku	250 000	0	250 000	0				
Laenukohustused kokku	974 935	42 011	932 924	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	12.12.2014
Ehitised	971 409	0
Kokku	971 409	0

Laenukohustuse tagatiseks on hüpoteek 87/1000 suurusele mõttelisele osale kinnistust asukohaga Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Pärnu mnt 139c.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	12.12.2014
Osakapital	3 000	2 500
Osade arv (tk)	4	1

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	12.12.2014 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	67 768
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	67 768
Kokku müügitulu	67 768
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Ruumide rent	67 768
Kokku müügitulu	67 768

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		12.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	250 000	0	0

Juhtkonnale pole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

Seotud osapoolteks on Eestis registreeritud äriühingud:

United Partners Property OÜ

Autumn OÜ

Korner Trade OÜ

E9 Varad OÜ

Nimetatud äriühingud on soetanud pikaajalisi võlakirju, igaüks 62 500 euri väärtuses, kokku 250 000 euri.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

Kitseküla Kinnisvara OÜ (registrikood: 12768290) 12.12.2014 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HALLAR LOOGMA	Juhatuse liige	30.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 944
Kokku	3 944

Kasumit ei jaotata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67768	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
E9 varad OÜ	12530269	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	750 EUR
osaühing Korner Trade	10413944	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	750 EUR
OÜ AUTUMN	10954717	Tallinn, Harju maakond, Eesti	750 EUR
United Partners Property OÜ	11146281	Eesti	750 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
E-posti aadress	property@unitedpartners.ee