

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: NIRI Kinnisvarahoodus OÜ

registrikood: 12348323

tänava/talu nimi, Pallasti tn 46-17

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11413

telefon: +372 53498292

e-posti aadress: nirikinnisvara@gmail.com

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Niri Kinnisvarahoidlus OÜ oli spetsiaalselt loodud kinnisvara projekti jaoks septembris 2012. a. Põhitegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük.

2014.majandusaastal äritegevust praktiliselt pole toimunud.

Juhatus koosnes majandusaastal ühest liikmest, kes tegutses ka tegevjuhina. Juhatuse liikmele tasu ei makstud, erisoodustusi pole edastatud.

2015. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 501	8 439	2
Kokku käibevara	21 501	8 439	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	18 534	20 600	3
Kinnisvarainvesteeringud	43 800	43 800	5
Kokku põhivara	62 334	64 400	
Kokku varad	83 835	72 839	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	213	18 172	6
Võlad ja ettemaksed	95	1 084	7
Kokku lühiajalised kohustused	308	19 256	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	41 870	8 084	6
Võlad ja ettemaksed	2 100	21	7
Kokku pikaajalised kohustused	43 970	8 105	
Kokku kohustused	44 278	27 361	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 978	54 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 921	-11 476	
Kokku omakapital	39 557	45 478	
Kokku kohustused ja omakapital	83 835	72 839	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud äritulud	3	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 014	-11 216	10
Muud ärikulud	-107	0	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 118	-11 216	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 803	-260	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 921	-11 476	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 921	-11 476	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 118	-11 216	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	15 000	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-597	-545	7
Kokku rahavood äritegevusest	-4 715	3 239	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-43 800	5
Antud laenud	0	-20 000	4
Antud laenude tagasimaksed	2 850	0	4
Laekunud intressid	150	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 000	-63 800	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	33 000	44 600	6
Saadud laenude tagasimaksed	-17 173	-19 560	6
Makstud intressid	-1 050	-440	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 777	24 600	
Kokku rahavood	13 062	-35 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 439	44 400	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 062	-35 961	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 501	8 439	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 500	54 454	56 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-11 476	-11 476
31.12.2013	2 500	42 978	45 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-5 921	-5 921
31.12.2014	2 500	37 057	39 557

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing NIRI Kinnisvaraholdus aruandeaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava 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 arvestuspõhimõtetel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Alates 2013.a. kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuna õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 dividendide maksumääraga 20/80 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 Niri Kinnisvarahoidlus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	21 501	8 439
Kokku raha	21 501	8 439

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	18 534	0	18 534	4
Laenunõuded	17 150	0	17 150	
Intressinõuded	1 384	0	1 384	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 534		18 534	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	20 600	0	20 600	4
Laenunõuded	20 000	0	20 000	
Intressinõuded	600	0	600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 600	0	20 600	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	17 150	0	17 150	5%	euro	29.05.2018
Laenu nõuded juriidilise isiku vastu	17 150	0	17 150			
Intressinõuded	1 384	0	1 384			
Intresside nõuded juriidilise isiku vastu	1 384	0	1 384			
Kokku muud nõuded	18 534	0	18 534			

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	20 000	0	20 000	5%	euro	29.05.2018
Laenu nõuded juriidilise isiku vastu	20 000	0	20 000			
Intressinõuded	600	0	600			
Intresside nõuded juriidilise isiku vastu	600	0	600			
Kokku muud nõuded	20 600	0	20 600			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	43 800	43 800
31.12.2013		
Soetusmaksumus	43 800	43 800
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	43 800	43 800
31.12.2014		
Soetusmaksumus	43 800	43 800
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	43 800	43 800

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 012	-681

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laenu nõude	0	0			-	-	-
Pikaajalised laenud							
Omaniku laenu nõude	999	213	786		2%	euro	31.12.2018
Juriidilise isiku laenu nõude	41 084	0	41 084		5%	euro	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	42 083	213	41 870				
Laenukohustused kokku	42 083	213	41 870				
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laenu nõude	1 216	1 216			2%	euro	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 216	1 216					
Pikaajalised laenud							
Juriidilise isiku laenu nõude	25 040	16 956	8 084		5%	euro	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	25 040	16 956	8 084				
Laenukohustused kokku	26 256	18 172	8 084				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	84	84	0	
Muud võlad	2 111	11	2 100	
Intressivõlad	2 111	11	2 100	6
Kokku võlad ja ettemaksed	2 195	95	2 100	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	681	681	0	
Muud võlad	424	403	21	
Intressivõlad	424	403	21	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 105	1 084	21	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	37 057	42 978
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	9 264	11 425
Kokku tingimuslikud kohustused	46 321	54 403

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus: 1 osa - 2500 euro.		

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-1 012	-681
Mitmesugused bürookulud	-2	-55
Projekti koostamise teenused	-3 000	-10 000
Juriidilised teenused	0	-256
Raamatupidamiskulud	0	-224
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 014	-11 216

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahid, viivised ja hüvitised	-2	0
Kohalikud maksud	-105	0
Kokku muud ärikulud	-107	0

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulud laenudelt	934	601
Intressikulud laenudelt	-2 737	-861
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 803	-260

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 042	0	1 244

2014	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22	-7	-217
2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.06.2015

NIRI Kinnisvarahooldus OÜ (registrikood: 12348323) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INNA POPOVA	Juhatuse liige	14.08.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 921
Kokku	37 057

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Inna Popova	47906240016		2500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53498292
E-posti aadress	nirikinnisvara@gmail.com