

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: NIRI Kinnisvarahoodus OÜ

registrikood: 12348323

tänava/talu nimi, Pallasti tn 46-17

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

2015.majandusaastal äritegevust praktiliselt pole toimunud.

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

2016. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut ning ei ole ette näha alustamist uute valdkondadega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 893	21 501	2
Kokku käibevara	16 893	21 501	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	19 403	18 534	3
Kinnisvarainvesteeringud	45 800	43 800	5
Kokku põhivara	65 203	62 334	
Kokku varad	82 096	83 835	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	213	6
Võlad ja ettemaksed	1 615	95	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 615	308	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	41 869	41 870	6
Võlad ja ettemaksed	4 189	2 100	7
Kokku pikaajalised kohustused	46 058	43 970	
Kokku kohustused	47 673	44 278	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 057	42 978	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 134	-5 921	
Kokku omakapital	34 423	39 557	
Kokku kohustused ja omakapital	82 096	83 835	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Muud äritulud	3	3	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 813	-4 014	10
Muud ärikulud	-105	-107	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 915	-4 118	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 219	-1 803	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 134	-5 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 134	-5 921	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 915	-4 118	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 531	-597	7
Kokku rahavood äritegevusest	-2 384	-4 715	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 000	0	5
Antud laenude tagasimaksed	0	2 850	4
Laekunud intressid	0	150	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 000	3 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	33 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-213	-17 173	6
Makstud intressid	-11	-1 050	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-224	14 777	
Kokku rahavood	-4 608	13 062	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 501	8 439	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 608	13 062	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 893	21 501	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-5 134	-5 134
31.12.2015	2 500	31 923	34 423

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 Toimikonna 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 tähtajala kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

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 dividende 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	16 893	21 501
Kokku raha	16 893	21 501

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	19 403	0	19 403	4
Laenunõuded	17 150	0	17 150	
Intressinõuded	2 253	0	2 253	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 403	0	19 403	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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	0	18 534	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	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	2 253	0	2 253			
Intresside nõuded juriidilise isiku vastu	2 253	0	2 253			
Kokku muud nõuded	19 403	0	19 403			

	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			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	2 000	2 000
31.12.2015		
Soetusmaksumus	45 800	45 800
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	45 800	45 800

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 904	-1 012

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laenu nõude	785	0	785		2%	euro	31.12.2018
Juriidilise isiku laenu nõude	41 084	0	41 084		5%	euro	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	41 869	0	41 869				
Laenukohustused kokku	41 869	0	41 869				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 615	1 615	0	
Muud võlad	4 189	0	4 189	
Intressivõlad	4 189	0	4 189	6
Kokku võlad ja ettemaksed	5 804	1 615	4 189	

	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	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	31 923	37 057
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	7 981	9 264
Kokku tingimuslikud kohustused	39 904	46 321

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus: 1 osa - 2500 euro.		

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-1 904	-1 012
Mitmesugused bürookulud	-48	-2
Projekti koostamise teenused	0	-3 000
Juriidilised teenused	-1 645	0
Maaklerteenused	-216	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-3 813	-4 014

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-2
Kohalikud maksud	-105	-105
Kokku muud ärikulud	-105	-107

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu laenudelt	870	934
Intressikulu laenudelt	-2 089	-2 737
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 219	-1 803

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	823	0	1 042

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5	-11	-213
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2016

NIRI Kinnisvarahooldus OÜ (registrikood: 12348323) 01.01.2015 - 31.12.2015 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)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 134
Kokku	31 923

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