

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing MAKKLE INVEST

registrikood: 10287907

tänavanimi, maja number: Vanemuise tn 21a

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51014

telefon: +372 5029945

e-posti aadress: makkle@makkle.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Varud	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Tulumaks	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tartu Linnakohtu Registriosakonnas 30.09.1997.a. registreeritud OÜ Makkle Invest põhitegevuseks on äripindade rent. Renditakse äripindasid aadressil Tartus, Vanemuise 21. OÜ - le Makkle Invest kuuluv Vanemuise 21 äripind on 100 % - liselt kaetud rendilepingutega.

Lisaks äripindade rentimisele omab OÜ Makkle Invest mitmeid investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse. 2019.a. on plaanis jätkata Vanemuise 21 kinnistu detailplaneeringu koostamist.

2019.a. ettevõtte põhitegevusalad ei muutu.

Finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvutusmetoodika	2017	2018
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	35,28	29,84
Rahaliste vahendite tase	Raha / lühiajalised kohustused	25,71	21,82
Varade tootlus	Müügitulu / varad kokku x 100%	9,00 %	9,73 %

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	145 626	146 009	2
Nõuded ja ettemaksed	43 832	42 617	3
Varud	9 727	11 761	5
Kokku käibevarad	199 185	200 387	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	230 878	230 878	6,7
Nõuded ja ettemaksed	134 716	148 716	3
Kinnisvarainvesteeringud	892 392	939 182	8
Materiaalsed põhivarad	5 993	13 377	
Kokku põhivarad	1 263 979	1 332 153	
Kokku varad	1 463 164	1 532 540	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 673	5 680	9
Kokku lühiajalised kohustised	6 673	5 680	
Kokku kohustised	6 673	5 680	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	9 586	9 586	10
Kohustuslik reservkapital	959	959	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 434 644	1 275 746	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 302	240 569	
Kokku omakapital	1 456 491	1 526 860	
Kokku kohustised ja omakapital	1 463 164	1 532 540	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	142 384	137 870	12
Muud äritulud	0	1 600	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 268	-27 357	13
Mitmesugused tegevuskulud	-8 763	-6 066	
Tööjõukulud	-58 670	-58 670	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 173	-53 304	
Muud ärikulud	-2 543	-1	
Ärikasum (kahjum)	-10 033	-5 928	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	24 000	250 000	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	7 671	7 671	
Muud finantstulud ja -kulud	2 164	1 326	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 802	253 069	
Tulumaks	-12 500	-12 500	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 302	240 569	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Makkle Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsarvestuse standardile. Eesti finantsarvestuse standardi 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Rahana kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle on emaettevõtjal kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50 % tütar-ettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtjaid on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investor omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjaid kajastatakse investori aruannetes soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud kauba müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid(notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum (maad ei amortiseerita). Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäärad:

1) ehitised 5 % aastas

2) rajatised 5 % aastas

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

1)transpordivahendid 15-20 %

2)muu inventar 10-30 %

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglises 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud kuludelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 aastast on regulaarselt makstavate dividendide maksumääraks 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Makkle Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1)omanikke

2)tütarettevõtteid

3)sidusettevõtteid

4)tegev- ja kõrgemat juhtkonda

5)eespool leotletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	14 649	14 833
Arvelduskonto	130 977	131 176
Kokku raha	145 626	146 009

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 311	3 311	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 311	3 311	0	0	
Muud nõuded	175 133	40 417	120 716	14 000	4
Laenunõuded	146 716	12 000	120 716	14 000	
Intressinõuded	28 417	28 417	0	0	
Ettemaksed	104	104	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	104	104	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	178 548	43 832	120 716	14 000	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 056	3 056	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 056	3 056	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	0	0	
Muud nõuded	188 047	39 331	120 716	28 000	4
Laenunõuded	160 716	12 000	120 716	28 000	
Intressinõuded	27 295	27 295	0	0	
Viitlaekumised	36	36	0	0	
Ettemaksed	199	199	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	199	199	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	191 333	42 617	120 716	28 000	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	146 716	12 000	120 716	14 000			
Kinnisasi OÜ	86 000	12 000	60 000	14 000	1%	EUR	28.11.2027
Almantika OÜ	60 716	0	60 716	0	2%	EUR	31.12.2024
Intressinõuded	28 417	28 417	0	0			
Almantika OÜ	28 417	28 417	0	0			
Kokku muud nõuded	175 133	40 417	120 716	14 000			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	160 716	12 000	120 716	28 000		EUR	
Almantika OÜ	60 716	0	60 716	0	2%	EUR	20.10.2019
Kinnisasi OÜ	100 000	12 000	60 000	28 000	1%	EUR	28.11.2027
Intressinõuded	27 295	27 295	0	0		EUR	
Almantika OÜ	27 203	27 203	0	0		EUR	
Kinnisasi OÜ	92	92	0	0		EUR	
Viitlaekumised	36	36	0	0			
Kokku muud nõuded	188 047	39 331	120 716	28 000			

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Müügiks ostetud kaubad	9 727	11 761	
Kokku varud	9 727	11 761	5

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10852566	Marteburg OÜ	Eesti	enda kinnisvara üür	100	100
10694713	Ateland OÜ	Eesti	enda kinnisvara üür	50	50
10766341	Almantika OÜ	Eesti	investeeringu haldamine	100	100
11051744	Kinnisasi OÜ	Eesti	enda kinnisvara üür	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Marteburg OÜ	2 556	2 556
Ateland OÜ	1 278	1 278
Almantika OÜ	2 556	2 556
Kinnisasi OÜ	113 428	113 428
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	119 818	119 818

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10288580	Agerinvest AS	Eesti	kinnisvara üür	23.77	23.77
10629992	Fantico OÜ	Eesti	kinnisvara üür	48	48

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Agerinvest AS	109 822	109 822
Fantico OÜ	1 238	1 238
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	111 060	111 060

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	400 987	935 785	1 336 772
Akumuleeritud kulum	0	-350 801	-350 801
Jääkmaksumus	400 987	584 984	985 971
Amortisatsioonikulu	0	-46 789	-46 789
31.12.2017			
Soetusmaksumus	400 987	935 785	1 336 772
Akumuleeritud kulum	0	-397 590	-397 590
Jääkmaksumus	400 987	538 195	939 182
Amortisatsioonikulu	0	-46 790	-46 790
31.12.2018			
Soetusmaksumus	400 987	935 785	1 336 772
Akumuleeritud kulum	0	-444 380	-444 380
Jääkmaksumus	400 987	491 405	892 392

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	142 384	137 870
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-28 268	-27 357

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 298	4 298
Maksuvõlad	2 375	2 375
Kokku võlad ja ettemaksed	6 673	6 673
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 028	3 028
Maksuvõlad	2 652	2 652
Kokku võlad ja ettemaksed	5 680	5 680

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	9 586	9 586
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 157 920	1 213 052
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	288 026	303 263
Kokku tingimuslikud kohustised	1 445 946	1 516 315

Kuna ettevõtte on võimalik 2019 aastal kasutada soodusmääraga maksustatud dividendi summas 16 667 EUR, siis ettevõtte tulumaks nimetatud summalt oleks 2 713 EUR-i (tulumaks 14/86). Ülejäänud vaba omakapital maksustatakse tavakorras (tulumaks 20/80). Nimetatud tulumaksuga on võimalik väljamakse 1 141 253 EUR, millelt tulumaks oleks 285 313 EUR-i.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	142 384	137 870
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	142 384	137 870
Kokku müügitulu	142 384	137 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rentimine	142 384	137 870
Kokku müügitulu	142 384	137 870

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Energia	16 526	15 028
Elektrienergia	8 733	7 508
Soojusenergia	7 793	7 520
Valveteenus	1 045	1 063
Prügivedu	314	283
Vesi, kanalisatsioon	293	339
Majapidamis- ja koristuskulud	9 089	9 159
Muud kulud	1 001	1 485
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 268	27 357

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	43 849	43 849
Sotsiaalmaksud	14 821	14 821
Kokku tööjõukulud	58 670	58 670
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5

Lisa 15 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	81 671	12 500	307 671	12 500
Eesti	81 671	12 500	307 671	12 500
Kokku	81 671	12 500	307 671	12 500

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	175 613	188 251
Sidusettevõtjad	2 567	2 567

2018	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Kinnisasi OÜ	14 000	1%	EUR	28.11.2027

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Kinnisasi OÜ	100 000	1%	EUR	28.11.2027

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tütarettevõtjad	4 000	2 400
Sidusettevõtjad	25 668	25 668

2018 aastal arvestati tütarettevõtjatele väljastatud laenudelt intresse 2149 EUR. Seotud osapooltele müüdi haldusteenust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2019

osaühing MAKKLE INVEST (registrikood: 10287907) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART AVARMAA	Juhatuse liige	20.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 434 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 302
Kokku	1 445 946
Jaotamine	
Kokku	1 445 946

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	142384	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Avarmaa	34311092717	Haaslava vald, Tartu maakond, Eesti	9586 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5029945
E-posti aadress	makkle@makkle.ee