

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Afeel

registrikood: 10740206

tänavanimi: Leola tn

maja number: 3

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 71012

telefon: +372 56222320

e-posti aadress: tiit.maisa@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Muud ärikulud	13
Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing Afeel on 2001.aastal loodud ettevõtte, mille põhieesmärk on kinnisvaraala ja peakontorite tegevus.

Majanduskeskkond ja selle mõjud

Statistikaameti andmetel suurenes 2018.aasta kolme kvartali põhjal sisemajanduse kogutoodangu kasv. Lisandväärtuse kasvu andis poole ulatuses ehitus- ja kinnisvara sektor, mis viitab teiste tegevusalade nõrkusele. Eesti on endiselt sõltuv ekspordist. Sarnaselt Eestiga ei ole muutunud niivõrd globaalne majandusolukord kui majandusosaliste hinnang sellele.

Kinnisvara-analüütikute andmetel püsib ärikinnisvara sektor stabiilne. Uusarendusprojektide märkimisväärset vähenemist võib oodata siis, kui uutele hoonetele hakkab kehtima liginullenergia nõuete täitmise kohustus, sest selle tagajärjel muutub hoonete ehitamine tunduvalt kallimaks. Seni on kinnisvara pakkumine ja müük on olnud enam-vähem tasakaalus, kuid kas see ka säilib, kinnisvaraanalüütikud ei oska öelda.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2018. a toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus. Ettevõtte poolt võetud laenude intressid on seotud EURIBORI muutusega, mistõttu on intressimäärade muutusest tulenev risk madal.

Majandustegevusest 2018.aastal

Majandusaastal jätkas osaühing oma tavapärase majandustegevust. Renditulu kasvas seoses rendipinna suurenemisega. Aruandeaasta lõpetati kasumiga.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid. Oma tegevuses jälgitakse keskkonna säästlikkuse printsiipi. Peamiseks suunaks järgnevatel aastatel on olemasoleva kinnisvara rentimine ja haldamine.

Ettevõtte juhatuses aruandeaastal muudatusi ei toimunud.

Eesmärgid ja hinnangud

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõttes 2019.aastal suuri muudatusi ette näha. Jätkatakse samadel põhitegevusaladel.

Juhtkonna hinnangul ei ole ilmnunud aruande koostamise perioodil täiendavalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 074	17 802	
Nõuded ja ettemaksed	7 138	12 129	2
Kokku käibevarad	26 212	29 931	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	4 346	4 346	
Kinnisvarainvesteeringud	371 414	400 181	3
Materiaalsed põhivarad	93 849	67 651	4
Kokku põhivarad	469 609	472 178	
Kokku varad	495 821	502 109	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	39 463	17 755	5
Võlad ja ettemaksed	30 897	18 935	6
Kokku lühiajalised kohustised	70 360	36 690	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	100 952	118 415	5
Kokku pikaajalised kohustised	100 952	118 415	
Kokku kohustised	171 312	155 105	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 948	8 948	
Kohustuslik reservkapital	895	895	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 161	377 848	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 505	-40 687	
Kokku omakapital	324 509	347 004	
Kokku kohustised ja omakapital	495 821	502 109	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	149 670	101 095	7
Muud äritulud	1 428	1 489	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 929	-57 189	
Mitmesugused tegevuskulud	-58 078	-22 178	
Tööjõukulud	-8 028	-8 662	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 863	-30 961	
Muud ärikulud	-283	-34 775	10
Ärikasum (kahjum)	-16 083	-51 181	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	31 600	20 400	11
Intressitulud	2	900	
Intressikulud	-3 014	-2 539	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 505	-32 420	
Tulumaks	0	-8 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 505	-40 687	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Afeel OÜ 2018.aasta aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega 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. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju.

Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summast lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Edasisel kajastamisel on kasutatud soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute eluiga on 25 kuni 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	kuni 10 aastat

Toodud kasulikud eluiga põhivaradele on maksimaalne, on ka väiksema kasuliku elueaga põhivarasid.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende dividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatuse ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 271	6 271
Ostjatelt laekumata arved	6 271	6 271
Ettemaksed	867	867
Tulevaste perioodide kulud	667	667
Muud makstud ettemaksed	200	200
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 138	7 138
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 615	11 615
Ostjatelt laekumata arved	11 615	11 615
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	217	217
Muud nõuded	297	297
Laenuõuded	297	297
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 129	12 129

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	85 553	636 642	722 195
Akumuleeritud kulum	0	-255 123	-255 123
Jääkmaksumus	85 553	381 519	467 072
Müügid	0	-42 905	-42 905
Amortisatsioonikulu	0	-23 986	-23 986
31.12.2017			
Soetusmaksumus	85 553	575 287	660 840
Akumuleeritud kulum	0	-260 659	-260 659
Jääkmaksumus	85 553	314 628	400 181
Amortisatsioonikulu	0	-28 767	-28 767
31.12.2018			
Soetusmaksumus	85 553	575 287	660 840
Akumuleeritud kulum	0	-289 426	-289 426
Jääkmaksumus	85 553	285 861	371 414

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	92 015	47 422
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	10 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	25 890	25 890	25 890
Akumuleeritud kulum	-21 012	-21 012	-21 012
Jääkmaksumus	4 878	4 878	4 878
Ostud ja parendused	71 618	71 618	71 618
Amortisatsioonikulu	-6 975	-6 975	-6 975
Muud muutused	-1 870	-1 870	-1 870
31.12.2017			
Soetusmaksumus	86 790	86 790	86 790
Akumuleeritud kulum	-19 139	-19 139	-19 139
Jääkmaksumus	67 651	67 651	67 651
Ostud ja parendused	35 294	35 294	35 294
Amortisatsioonikulu	-9 096	-9 096	-9 096
31.12.2018			
Soetusmaksumus	122 084	122 084	122 084
Akumuleeritud kulum	-28 235	-28 235	-28 235
Jääkmaksumus	93 849	93 849	93 849

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Ettevõtjad	22 000	22 000		
Lühiajalised laenud kokku	22 000	22 000		
Pikaajalised laenud				
Krediitdiasutused	68 125	9 590	58 535	
Pikaajalised laenud kokku	68 125	9 590	58 535	
Kapitalirendikohustised kokku	50 290	7 873	42 417	
Laenukohustised kokku	140 415	39 463	100 952	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Krediitkaardi saldo	695	695		
Lühiajalised laenud kokku	695	695		
Pikaajalised laenud				
Krediitdiasutused	77 462	9 336	68 126	
Pikaajalised laenud kokku	77 462	9 336	68 126	
Kapitalirendikohustised kokku	58 013	7 724	50 289	
Laenukohustised kokku	136 170	17 755	118 415	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	4 474	4 474
Ehitised	35 004	39 549
Masinad ja seadmed	57 705	64 636
Kokku	97 183	108 659

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 133	6 133
Võlad töövõtjatele	482	482
Maksuvõlad	1 730	1 730
Muud võlad	3 403	3 403
Intressivõlad	3	3
Dividendivõlad	3 400	3 400
Muud võlad	19 149	19 149
Kokku võlad ja ettemaksed	30 897	30 897
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 354	6 354
Võlad töövõtjatele	453	453
Maksuvõlad	2 406	2 406
Muud võlad	9 722	9 722
Kokku võlad ja ettemaksed	18 935	18 935

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	149 670	101 095
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	149 670	101 095
Kokku müügitulu	149 670	101 095
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	92 015	47 422
Masinate renditeenus	3 600	900
Kinnisvarahaldusega seotud teenused	54 055	52 773
Kokku müügitulu	149 670	101 095

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
PRIA toetus	1 428	1 402
Muud	0	87
Kokku muud äritulud	1 428	1 489

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 000	6 580
Sotsiaalmaksud	2 028	2 082
Kokku tööjõukulud	8 028	8 662
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Võlaäigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	32 905
Muud	283	1 870
Kokku muud ärikulud	283	34 775

Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	31 600	20 400
Dividenditulu	31 600	20 400
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	31 600	20 400

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	11		36	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 551	0	9 722

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad				
MTR Arendus OÜ	22 000	0,1%	EUR	Tähtajatu

2017	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõttjad				
Viljandi Centrum AS	27 000	6%	EUR	Tähtajatu

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Sidusettevõttjad	5 217	861
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 200	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	0	940

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2019

Osaühing Afeel (registrikood: 10740206) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT MAISA	Juhatuse liige	26.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 505
Kokku	314 666
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	314 666
Kokku	314 666

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	302 161
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 505
Kokku	314 666
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	314 666
Kokku	314 666

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	146070	97.59%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	3600	2.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Maisa	35411066014	Eesti	8948 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56222320
E-posti aadress	tiit.maisa@gmail.com