

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ INDAR

registrikood: 10832523

tänavanimi: Kvissentali tee

maja number: 1

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 5083155, +372 5177892

e-posti aadress: indar@hot.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühingu peamine tulu 2018. aastal laekus rendimaksetest. Rentnike arv oli 4-5 vahel. Suudeti tagada rendipindade täituvus, mis omakorda kindlustas püsiva laenumaksete tasumise Swedbank AS-le.

2018 majandusaastal oli osaühingu müügitulu 110 878 eurot. Osaühingu puhaskasum oli 46 053 eurot.

Juhatus koosnes kolmest liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	86 194	83 347	2
Nõuded ja ettemaksed	11 166	10 959	3
Kokku käibevarad	97 360	94 306	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	23 879	27 332	5
Materiaalsed põhivarad	566 481	585 760	6
Kokku põhivarad	590 360	613 092	
Kokku varad	687 720	707 398	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	66 943	128 241	7
Võlad ja ettemaksed	12 036	14 008	8
Kokku lühiajalised kohustised	78 979	142 249	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	176 858	179 319	7
Kokku pikaajalised kohustised	176 858	179 319	
Kokku kohustised	255 837	321 568	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	383 018	306 687	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 053	76 331	
Kokku omakapital	431 883	385 830	
Kokku kohustised ja omakapital	687 720	707 398	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	110 878	136 924	10
Muud äritulud	48	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-546	-11 314	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 872	-17 952	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-22 732	-19 272	
Muud ärikulud	0	-64	
Ärikasum (kahjum)	53 776	88 322	
Intressikulud	-7 728	-11 993	12
Muud finantstulud ja -kulud	5	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 053	76 331	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 053	76 331	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab käesoleva seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend).

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruande koostamisel on aluseks võetud väikeettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad on kõik äriühingud, mille tegevust ematettevõtja kontrollib. Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest:

- ematettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- ematettevõtjal on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Ostumeetodi kohaselt võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Kuna Raamatupidamise seaduse § 29 lõike 1 punkti 3 kohaselt ei tule esitada konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet, siis kajastatakse tütarettevõtjate kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodi puhul võetakse investering algselt arvele selle soetusmaksumuses (ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel toimunud tehingu puhul omandatud netovara bilansilises väärtuses), mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- investori osalusega muutustes investeringuobjekti omakapitalis
- omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega
- omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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 vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 eurot, kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusdes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest amortisatsioonimääradest:

- Maa Ei amortiseerita
- Ehitised 5% aastas
- Muu Inventar 20% aastas

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamise arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad 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.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse perioodil, mil teenuse osutamine lõpeb.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. OÜ INDAR aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tütarettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud 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	56 373	32 629
Arvelduskontod	29 821	50 718
Kokku raha	86 194	83 347

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 078	11 078
Ostjatelt laekumata arved	13 011	13 011
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 933	-1 933
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	88	88
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 166	11 166

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 699	10 699
Ostjatelt laekumata arved	12 631	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 932	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	260	260
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 959	10 959

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		415		7 756
Ettemaksukonto jääk	88		260	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	88	415	260	7 756

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	34 532	34 532
Akumuleeritud kulum	-288	-288
Jääkmaksumus	34 244	34 244
Amortisatsioonikulu	-6 912	-6 912
31.12.2017		
Soetusmaksumus	34 532	34 532
Akumuleeritud kulum	-7 200	-7 200
Jääkmaksumus	27 332	27 332
Amortisatsioonikulu	-3 453	-3 453
31.12.2018		
Soetusmaksumus	34 532	34 532
Akumuleeritud kulum	-10 653	-10 653
Jääkmaksumus	23 879	23 879

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Muud masinad ja seadmed		Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2016							
Soetusmaksumus	104 275	61 641	61 641	471 581	20 000	491 581	657 497
Akumuleeritud kulum	-40 891	-18 486	-18 486				-59 377
Jääkmaksumus	63 384	43 155	43 155	471 581	20 000	491 581	598 120
Amortisatsioonikulu	0	-12 324	-12 324				-12 324
Ümberliigitamised	-36						-36
Muud ümberliigitamised	-36						-36
31.12.2017							
Soetusmaksumus	104 239	61 641	61 641	471 581	20 000	491 581	657 461
Akumuleeritud kulum	-40 891	-30 810	-30 810				-71 701
Jääkmaksumus	63 348	30 831	30 831	471 581	20 000	491 581	585 760
Amortisatsioonikulu	-6 950	-12 328	-12 328				-19 278
Muud muutused				-1		-1	-1
31.12.2018							
Soetusmaksumus	104 239	61 641	61 641	471 580	20 000	491 580	657 460
Akumuleeritud kulum	-47 841	-43 138	-43 138				-90 979
Jääkmaksumus	56 398	18 503	18 503	471 580	20 000	491 580	566 481

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	157 712	42 057	115 655		1 kuu euribor + 0,008%	EUR	10.2022
Inox Baltic OÜ	64 497	18 000	46 497		3,5%	EUR	09.2022
Pikaajalised laenud kokku	222 209	60 057	162 152				
Kapitalirendikohustised kokku	21 592	6 886	14 706				
Laenukohustised kokku	243 801	66 943	176 858				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	199 768	42 057	157 711		1 kuu euribor + 0,008%	EUR	10.2022
Inox Baltic OÜ	79 497	79 497				EUR	02.2018
Pikaajalised laenud kokku	279 265	121 554	157 711				
Kapitalirendikohustised kokku	28 295	6 687	21 608				
Laenukohustised kokku	307 560	128 241	179 319				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	527 978	534 964
Masinaid ja seadmeid	18 503	30 831
Kokku	546 481	565 795

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 049	6 049
Maksuvõlad	415	415
Muud võlad	5 572	5 572
Intressivõlad	2 572	2 572
Muud viitvõlad	3 000	3 000
Kokku võlad ja ettemaksed	12 036	12 036
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	661	661
Maksuvõlad	7 756	7 756
Muud võlad	5 591	5 591
Intressivõlad	2 591	2 591
Muud viitvõlad	3 000	3 000
Kokku võlad ja ettemaksed	14 008	14 008

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	110 878	136 924
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	110 878	136 924
Kokku müügitulu	110 878	136 924
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulud	95 052	118 709
Muud tulud	15 826	18 215
Kokku müügitulu	110 878	136 924

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	7 014	11 088
Intressikulu kapitalirendilt	714	905
Kokku intressikulud	7 728	11 993

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 209	64 497	8 201	87 659

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 202	0	0	144 913

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

OÜ INDAR (registrikood: 10832523) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS SILLER	Juhatuse liige	28.06.2019
PAULIINE HOLTER	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	383 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 053
Kokku	429 071
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	429 071
Kokku	429 071

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	383 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 053
Kokku	429 071
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	429 071
Kokku	429 071

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	110878	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pauliine Holter	49401202742	Eesti	997 EUR (Lihtomand)
Henn Kampus	37001050351	Eesti	920 EUR (Lihtomand)
Andrus Siller	37604272752	Eesti	639 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5177892
Mobiiltelefon	+372 5083155
E-posti aadress	indar@hot.ee