

MAJANDUSAASTA ARUANNE

ärinimi: Maas Kinnisvara OÜ
registrikood: 10912587

tänavatalu nimi, Vanemuise tn 21a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn
maakond: Tartu maakond
postiindeks: 51003
telefon: +372 6868080, +372 50 62 212
e-post aadress: info@maaskv.ee

aruandeaasta algus: 01.01.2018
aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Maas Kinnisvara OÜ on asutatud 09.01.2003.a.

Ettevõtte tegevusalaks on osanike ja juhatuse liikmete kinnisvara haldus, kinnisvara ostmise, müümine, renoveerimine ja väljaüürimine.

2018.a. Maas Kinnisvara OÜ müügitulu oli 14682 eur.

Ettevõttes ei ole töötajaid. Juhatuse liige ei saanud juhatuse liikme tasu.

2018 aasta lõppes kasumiga 918 eur.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 051	1 312
Nõuded ja ettemaksed	2 778	4 947
Varud	13 026	13 026
Kokku käibevarad	16 855	19 285
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	44 000	0
Materiaalsed põhivarad	0	3 573
Kokku põhivarad	44 000	3 573
Kokku varad	60 855	22 858
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	54 231	17 092
Võlad ja ettemaksed	1 175	1 235
Kokku lühiajalised kohustised	55 406	18 327
Kokku kohustised	55 406	18 327
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 719	970
Aruandeaasta kasum (kahjum)	918	749
Kokku omakapital	5 449	4 531
Kokku kohustised ja omakapital	60 855	22 858

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	14 682	10 530
Muud äritulud	4 077	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 447	-3 892
Mitmesugused tegevuskulud	-7 804	-5 207
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-157
Ärikasum (kahjum)	5 508	1 274
Intressikulud	-4 590	-525
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	918	749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	918	749

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maas Kinnisvara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsipidest.

OÜ'i Maas Kinnisvara arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades. Lisaks on siin kajastatud raha paigutused rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Raha ja selle ekvivalentid on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemist intressimäära. Viimase arvutamisel on võetud arvesse kõik antud finantsvaraga seotud tehingutasud. Kui pikaajalise nõude sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on nõue võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisena.

Intressitulude nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eur.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700 eurot, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena. Laenukasutuse kulutused on lülitatud vastava laenuga finantseeritud ja valmistatud põhivara soetusmaksumuse koosseisu.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisu eraldi varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

OÜ Maas Kinnisvara juhtkond on bilansipäeval hinnanud vara väärtuse võimalikku langust. 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. Vara allahindlus on kajastatud kasumiaruandes.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 10-50 aastat

- Tootmiseseadmed 5 -8 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu põhivara, sh IT seadmed 3-5 aastat

Maad, püsiva väärtusega kunstiteoseid ja raamatuid ei amortiseerita.

Rendid

- Ehitised ja rajatised 10-50 aastat
- Tootmiseseadmed 5 -8 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu põhivara, sh IT seadmed 3-5 aastat

Maad, püsiva väärtusega kunstiteoseid ja raamatuid ei amortiseerita

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustuse sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäära, on see võetud arvele tema nüüdisväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Tulud

Tulu kaupade müügist on kajastatud siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, Maas Kinnisvara OÜ'l puudub kontroll kauba üle, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist on kajastatud üldjuhul teenuse osutamise järel. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis sel juhul on lähtutud valmidusastme meetodist, so teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum on kajastatud proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega seotud kulud. Teenuse valmidusastme määramise meetodina on kasutatud bilansipäevaks osutatud teenuse kvantitatiivset osakaalu kogu teenuse mahust.

Intressitulu kajastamisel on lähtutud vara sisemisest intressimäära.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Maas Kinnisvara OÜ seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tütarettevõtte;
- sidusettevõtte;
- emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Maas Investeerinud OÜ ärilistele otsustele;
- punkti e kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
kassa	700	110
arveldusarve	351	1 202
Kokku raha	1 051	1 312

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 778	2 778
Ostjatelt laekumata arved	2 778	2 778
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 778	2 778
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 947	4 947
Ostjatelt laekumata arved	4 947	4 947
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 947	4 947

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	3 920	2 101	2 101	6 021
Akumuleeritud kulum	-190	-2 101	-2 101	-2 291
Jääkmaksumus	3 730	0	0	3 730
Amortisatsioonikulu	-157			-157
31.12.2017				
Soetusmaksumus	3 920	2 101	2 101	6 021
Akumuleeritud kulum	-347	-2 101	-2 101	-2 448
Jääkmaksumus	3 573	0	0	3 573
Müügid	-3 573			-3 573
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	2 101	2 101	2 101
Akumuleeritud kulum	0	-2 101	-2 101	-2 101
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Ehitised	7 650	
Kokku	7 650	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	574	574
Saadud ettemaksed	601	601
Kokku võlad ja ettemaksed	1 175	1 175
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	401	401
Muud võlad	834	834
Muud viitvõlad	834	834
Kokku võlad ja ettemaksed	1 235	1 235

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2019

Maas Kinnisvara OÜ (registrikood: 10912587) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER MEUS	Juhatuse liige	22.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	918
Kokku	2 637
Jaotamine	
Kokku	2 637

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14682	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Meus	37204272740	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6868080
Mobiiltelefon	+372 5062212
E-posti aadress	info@maaskv.ee