

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ KINNISASI

registrikood: 11051744

tänava/talu nimi, Vanemuise tn 21a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

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	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine
2021.a. Laohoone üüriteenus.
2022.a. jätkatakse sama tegevust.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2021	2020
Puhas käibekapital	Käibevara-lühiajalised kohustused	-97196	-96890
Omakapitali kordaja	Varad / omakapital	1,541	1,59

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	14 133	10 944
Nõuded ja ettemaksed	1 732	527
Kokku käibevarad	15 865	11 471
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	241 100	241 158
Kinnisvarainvesteeringud	1 136 046	1 160 041
Kokku põhivarad	1 377 146	1 401 199
Kokku varad	1 393 011	1 412 670
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	108 000	108 000
Võlad ja ettemaksed	5 061	360
Kokku lühiajalised kohustised	113 061	108 360
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	292 000	414 000
Kokku pikaajalised kohustised	292 000	414 000
Kokku kohustised	405 061	522 360
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	887 498	831 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 640	56 324
Kokku omakapital	987 950	890 310
Kokku kohustised ja omakapital	1 393 011	1 412 670

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	131 205	127 331
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 320	-4 908
Mitmesugused tegevuskulud	-1 765	-1 277
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 995	-59 987
Ärikasum (kahjum)	101 125	61 159
Intressitulud	1 216	1 210
Intressikulud	-4 701	-6 045
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	97 640	56 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 640	56 324

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele kvalifitseerub OÜ Kinnisasi väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on kuni 5% aastas.

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.

Tulud

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 Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.2019 on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määr 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid 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

OÜ Kinnisasi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	14 133	10 944
Kokku raha	14 133	10 944

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	241 100	0	0	241 100
Muud nõuded	1 206	1 206	0	0
Intressinõuded	1 206	1 206	0	0
Ettemaksed	526	526	0	0
Tulevaste perioodide kulud	526	526	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 832	1 732		241 100

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500
Muud nõuded	0	0	0	0
Intressinõuded	0	0	0	0
Ettemaksed	527	527	0	0
Tulevaste perioodide kulud	527	527	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	241 685	527	143 658	97 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	0	1 350 000
Akumuleeritud kulum		-129 972	0	-129 972
Jääkmaksumus	150 260	1 069 768	0	1 220 028
Amortisatsioonikulu		-59 987		-59 987
31.12.2020				
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	0	1 350 000
Akumuleeritud kulum		-189 959	0	-189 959
Jääkmaksumus	150 260	1 009 781	0	1 160 041
Amortisatsioonikulu	0	-23 995	0	-23 995
31.12.2021				
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	0	1 350 000
Akumuleeritud kulum	0	-213 954	0	-213 954
Jääkmaksumus	150 260	985 786	0	1 136 046

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 205	127 331
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 320	-4 908

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud jur. isikutelt	400 000	108 000	292 000	0	1%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	400 000	108 000	292 000				
Laenukohustised kokku	400 000	108 000	292 000				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud jur. isikutelt	522 000	108 000	414 000	0	1%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	522 000	108 000	414 000				
Laenukohustised kokku	522 000	108 000	414 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	360	360	0	0
Muud võlad	4 701	4 701	0	0
Intressivõlad	4 701	4 701	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 061	5 061		
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	360	360	0	0
Muud võlad	0	0	0	0
Intressivõlad	0	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	360	360		

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	738 853	665 652
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	246 285	221 846
Kokku tingimuslikud kohustised	985 138	887 498

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	131 205	127 331
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	131 205	127 331
Kokku müügitulu	131 205	127 331
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile ja rendile andmine	131 205	127 331
Kokku müügitulu	131 205	127 331

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.01.2022

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO AVARMAA	Juhatuse liige	13.01.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	887 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 640
Kokku	985 138
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	985 138
Kokku	985 138

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131205	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing MAKKLE INVEST	10287907	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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