

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ KINNISASI

registrikood: 11051744

tänava/talu nimi, Vanemuise tn 21a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 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
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine
2020.a. Laohoone üüriteenus.
2021.a. jätkatakse sama tegevust.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2020	2019
Puhas käibekapital	Käibevara-lühiajalised kohustused	-96890	-75200
Omakapitali kordaja	Varad / omakapital	1,57	1,80

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	10 944	38 612
Nõuded ja ettemaksed	527	1 730
Kokku käibevarad	11 471	40 342
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	241 158	241 158
Kinnisvarainvesteeringud	1 160 041	1 220 028
Kokku põhivarad	1 401 199	1 461 186
Kokku varad	1 412 670	1 501 528
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	108 000	108 000
Võlad ja ettemaksed	360	7 542
Kokku lühiajalised kohustised	108 360	115 542
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	414 000	552 000
Kokku pikaajalised kohustised	414 000	552 000
Kokku kohustised	522 360	667 542
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	831 174	771 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 324	59 935
Kokku omakapital	890 310	833 986
Kokku kohustised ja omakapital	1 412 670	1 501 528

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	127 331	133 236
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 908	-4 200
Mitmesugused tegevuskulud	-1 277	-3 142
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 987	-59 987
Ärikasum (kahjum)	61 159	65 907
Intressitulud	1 210	1 210
Intressikulud	-6 045	-7 182
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 324	59 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 324	59 935

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2020. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakonto	10 944	38 612
Kokku raha	10 944	38 612

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	241 158	0	143 658	97 500
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500
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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	242 364	1 206	143 658	97 500
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500
Intressinõuded	1 206	1 206	0	0
Ettemaksed	524	524	0	0
Tulevaste perioodide kulud	524	524	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 888	1 730	143 658	97 500

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum		-69 985	-69 985
Jääkmaksumus	150 260	1 129 755	1 280 015
Amortisatsioonikulu		-59 987	-59 987
31.12.2019			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum		-129 972	-129 972
Jääkmaksumus	150 260	1 069 768	1 220 028
Amortisatsioonikulu		-59 987	-59 987
31.12.2020			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum		-189 959	-189 959
Jääkmaksumus	150 260	1 009 781	1 160 041

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	127 331	133 236
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 908	-4 200

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud jur. isikutelt	660 000	108 000	324 000	228 000	1%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	660 000	108 000	324 000	228 000			
Laenukohustised kokku	660 000	108 000	324 000	228 000			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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		
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	360	360	0	0
Muud võlad	7 182	7 182	0	0
Intressivõlad	7 182	7 182	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 542	7 542	0	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	665 652	623 381
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	221 846	207 794
Kokku tingimuslikud kohustised	887 498	831 175

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	127 331	133 236
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	127 331	133 236
Kokku müügitulu	127 331	133 236
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile ja rendile andmine	127 331	133 236
Kokku müügitulu	127 331	133 236

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		62 000	0	74 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		460 000		586 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241 158		241 158	0

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Makkle Invest OÜ	12 000	1%	EUR	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatusesega seotud ettevõtted	96 000	1%	EUR	2027

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Makkle Invest OÜ	12 000	1%	eur	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatusesega seotud ettevõtted	96 000	1%	eur	2027

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.01.2021

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART AVARMAA	Juhatuse liige	14.01.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	831 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 324
Kokku	887 498
Jaotamine	
Kokku	887 498

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	127331	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