

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Flexior OÜ

**registrikood:** 11233026

**tänava/talu nimi,** Pärna tn 6-21

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50603

**telefon:** +372 56464542

**e-posti aadress:** markolaur@hotmail.com

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                | 7  |
| Lisa 3 Varud                               | 7  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad    | 7  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad              | 8  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud           | 9  |
| Lisa 10 Tööjõukulud                        | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                          | 11 |

## Tegevusaruanne

|                                                 | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Müügitulu                                       | 33727 | 32891 |
| Müügitulu kasv (%)                              | 2,5   | 42,9  |
| Puhaskasum                                      | 15393 | -1014 |
| Puhasrentaablus (%)                             | 45,6  | 0     |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) | 3,3   | 2,4   |
| ROA (%)                                         | 14,5  | 0     |
| ROE (%)                                         | 20,7  | 0     |

Siin ettevõtte peamised suharvud.

Finantssuharvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2018 - \text{müügitulu } 2017) / \text{müügitulu } 2018 \times 100$

Puhasrentaablus (%) =  $(\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) =  $(\text{puhaskasum} / \text{varad}) \times 100$

ROE (%) =  $(\text{puhaskasum} / \text{omakapital}) \times 100$

OÜ Flexior kanti Äriregistrisse 24.04.2006.a.

Firma tegevusaladeks on eekätt kinnisvara hindamine, haldamine ja kinnisvara vahendus.

2018.a. oli 1 osalise ajaga töötaja, juhatuse liige.

2018.aastal toimus igapäevane majandustegevus, olulist tähelepanu pöörditi kinnisvara parendamisele selle väärtuse tõstmiseks.

Pöörditi suurt tähelepanu kliendisuhete hoidmisele ja arendamisele ning kvaliteedi tõstmisele läbi olemasolevate teenuste täiendamise ning uute teenuste väljatöötamise.

2019.aastal on plaanis suurendada hindamise turuosa ja investeerida põhivarasse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                        |                |               |         |
| Käibevarad                                   |                |               |         |
| Raha                                         | 31 263         | 14 651        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 56 692         | 59 087        | 2       |
| Varud                                        | 17 495         | 19 210        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>105 450</b> | <b>92 948</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |               |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 0              | 2 500         |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 635            | 1 881         | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>635</b>     | <b>4 381</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>106 085</b> | <b>97 329</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |               |         |
| Kohustised                                   |                |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |               |         |
| Laenukohustised                              | 30 531         | 36 231        |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 331          | 2 268         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>31 862</b>  | <b>38 499</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>31 862</b>  | <b>38 499</b> |         |
| Omakapital                                   |                |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 56 018         | 57 032        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 15 393         | -1 014        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>74 223</b>  | <b>58 830</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>106 085</b> | <b>97 329</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 33 727        | 32 891        | 7       |
| Muud äritulud                               | 1 585         | 9 030         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -5 893        | -27 288       | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -8 575        | -12 171       | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -4 205        | -3 473        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 246        | -1 260        | 5       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>15 393</b> | <b>-2 271</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0             | 1 257         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>15 393</b> | <b>-1 014</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>15 393</b> | <b>-1 014</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Flexior 2018.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava 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 ja sisu ülimuslikkuse.

OÜ Flexior aastaaruande kategooria on väikeettevõtte.

OÜ Flexior arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalised nõuded. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded on kajastatud soetusmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara võetakse arvele vara, mille soetusmaksumus ületab 640eurot ja mille kasutusaeg on üle 1 aasta. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil ja kulumi norm määratakse igale põhivarale eraldi, arvestades tema võimalikku kasutusiga.

Kulumit hakatakse arvestama arvelevõtmise kuule järgnevast kuust ja lõpetatakse müümise või mahakandmise kuust.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1300

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5              |

### Finantskohustised

Kohustused jagatakse maksmise tähtaja alusel lühiajalisteks ja pikaajalisteks. Lühiajalised kohustused on kohustused, mis kuuluvad maksmisele järgmisel majandusaastal. Materiaalselt fikseeritavaid teadaolevaid ja potentsiaalseid kohustusi, kulusid ja kahjumit, sealhulgas järgmisel majandusaastas üleminev puhkusekohustus, inventeeritakse aasta lõpul ja korrigeeritakse vahet kulude suurenemise või vähendamisega.

### Tulud

Ettevõtte tulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. majandustehingute toimumise kuus, sõltumata raha laekumisest. Aasta lõpul tehakse reguleerimis- ja lõpetamiskanded, mis võimaldavad määratleda aruandeperioodi tulud ja kulud.

Antud perioodi jooksul teenuste müügist saadud tuludest arvestatakse maha samade teenuste osutamiseks soetatud kaupade ja teenuste kulud.

Kulusid, mida ei saa viia vastavusse majandusaasta tuludega, arvestatakse eraldi jooksva aasta kuludest.

Teenuse või kauba müügi ajaks loetakse omandiõiguse ülemineku momenti ostjale.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 2 882         | 2 882          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 882         | 2 882          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded |               | 0              | 4       |
| Muud nõuded                        | 53 810        | 53 810         |         |
| Laenunõuded                        | 53 810        | 53 810         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>56 692</b> | <b>56 692</b>  |         |

  

|                                    | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 2 369         | 2 369          |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 369         | 2 369          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 908         | 2 908          | 4       |
| Muud nõuded                        | 53 810        | 53 810         |         |
| Laenunõuded                        | 53 810        | 53 810         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>59 087</b> | <b>59 087</b>  |         |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 17 495        | 19 210        |
| Väheväärtuslik vara    |               |               |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>17 495</b> | <b>19 210</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018 |            | 31.12.2017   |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 355        |              | 5          |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 330        |              | 297        |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 20         |              | 6          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 24         |              | 7          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 0          |            | 2 908        |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> |            | <b>729</b> | <b>2 908</b> | <b>315</b> |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                            |                    | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------|---------|
|                     |                         |                            | Masinad ja seadmed |         |
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Muud masinad<br>ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2016          |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 14 250                  | 1 600                      | 15 850             | 15 850  |
| Akumuleeritud kulum | -12 389                 | -320                       | -12 709            | -12 709 |
| Jääkmaksumus        | 1 861                   | 1 280                      | 3 141              | 3 141   |
|                     |                         |                            |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -936                    | -324                       | -1 260             | -1 260  |
|                     |                         |                            |                    |         |
| 31.12.2017          |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 14 250                  | 1 600                      | 15 850             | 15 850  |
| Akumuleeritud kulum | -13 325                 | -644                       | -13 969            | -13 969 |
| Jääkmaksumus        | 925                     | 956                        | 1 881              | 1 881   |
|                     |                         |                            |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -925                    | -321                       | -1 246             | -1 246  |
|                     |                         |                            |                    |         |
| 31.12.2018          |                         |                            |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 14 250                  | 1 600                      | 15 850             | 15 850  |
| Akumuleeritud kulum | -14 250                 | -965                       | -15 215            | -15 215 |
| Jääkmaksumus        | 0                       | 635                        | 635                | 635     |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 120          | 120            |         |
| Võlad töövõtjatele               | 482          | 482            |         |
| Maksuvõlad                       | 729          | 729            | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 331</b> | <b>1 331</b>   |         |
|                                  |              |                |         |
|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 1 813        | 1 813          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 140          | 140            |         |
| Maksuvõlad                       | 315          | 315            | 4       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 268</b> | <b>2 268</b>   |         |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 33 727        | 32 891        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>33 727</b> | <b>32 891</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>33 727</b> | <b>32 891</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnivaraga seotud teenused                 | 33 727        | 32 891        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>33 727</b> | <b>32 891</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2018         | 2017          |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                             | 5 806        | 5 963         |
| Alltöövõtutööd                                   | 0            | 20 513        |
| Transpordikulud                                  | 87           | 570           |
| Logistikakulud                                   | 0            | 242           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>5 893</b> | <b>27 288</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018         | 2017          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>1 599</b> | <b>1 720</b>  |
| Kütus                                  | 1 599        | 1 720         |
| Mitmesugused bürookulud                | 1 495        | 2 956         |
| Uurimis- ja arengukulud                | 59           | 39            |
| Lähetuskulud                           | 548          | 0             |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 0            | 190           |
| Kindlustuskulud                        | 109          | 201           |
| Muud                                   | 4 765        | 7 065         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>8 575</b> | <b>12 171</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2018         | 2017         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                       | 2 307        | 1 743        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 1 898        | 1 730        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>4 205</b> | <b>3 473</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1            | 0            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |              |              |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1            | 0            |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 30 531     | 36 231     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2018  | 2017  |
| Arvestatud tasu                                                               | 2 307 | 1 743 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2019

**Flexior OÜ (registrikood: 11233026) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARKO LAUR         | Juhatuse liige     | 17.05.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 56 018        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 15 393        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>71 411</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 56 018        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 15 393        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>71 411</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 33727           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Marko Laur     | 37804012715                         | Eesti                            | 21000 EEK (Lihtomand)     |
| Ingrid Laur    | 47812150260                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 19000 EEK (Lihtomand)     |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Telefon         | +372 56464542         |
| E-posti aadress | markolaur@hotmail.com |