

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Seljaku Kinnisvara OÜ

registrikood: 11387226

tänava/talu nimi, Seljaku tn 4

maja ja korteri number:

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76401

telefon: +372 5035560

e-posti aadress: heido@dlw.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad tarnijatele	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Muud võlad	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Seljaku Kinnisvara OÜ on asutatud 2007. aastal. Seljaku Kinnisvara OÜ põhitegevuseks kinnisvara arendamine, rentimine ja haldamine.

Äritegevuse ülevaade

Seljaku Kinnisvara OÜ põhitegevus aruandeaastal kestis perioodil 01.01.2019 – 31.12.2019. Antud perioodi realiseerimise netokäive oli 0,13 milj. eur.

Seljaku Kinnisvara OÜ kinnisvara tegevus stabiilne. Seljaku Kinnisvara OÜ üüripindade eeliseks on hea asukohta ja kvaliteediga hoone. Antud pindade järgi on jätkuvalt turul nõudlust.

Investeeringud

Aruandeaasta jooksul tehti Seljaku Kinnisvara OÜ – s minimaalselt.

2020 aastal on plaanis investeerida kinnisvara väiksemateks remonditöödeks.

Töötajad

2019 aastal oli keskmiselt töötajaid 1 ning tööjõukulu oli ca' 6000 - eur.

2020 aasta prioriteedid on:

- hoone tavapärase korrashoid
- võimalusel kinnisvara müük
- Investeeringud hoone laienduse projekti

Heido Pärn, Seljaku Kinnisvara OÜ juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 037	10 041	
Nõuded ja ettemaksed	15 270	13 376	2
Kokku käibevarad	25 307	23 417	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 080 489	1 162 019	5
Kokku põhivarad	1 080 489	1 162 019	
Kokku varad	1 105 796	1 185 436	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 016 868	136 138	7
Võlad ja ettemaksed	17 961	18 677	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 034 829	154 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	945 030	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	945 030	
Kokku kohustised	1 034 829	1 099 845	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	13
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 952	37 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 624	-13 020	
Kokku omakapital	70 967	85 591	
Kokku kohustised ja omakapital	1 105 796	1 185 436	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	131 112	133 275	14
Muud äritulud	0	378	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 616	-29 005	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 154	-2 304	
Tööjõukulud	-6 037	-5 698	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-81 530	-81 530	
Muud ärikulud	-961	-1 023	
Ärikasum (kahjum)	10 814	14 093	
Intressikulud	-25 438	-27 106	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-14 624	-13 020	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 624	-13 020	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Seljaku Kinnisvara OÜ 2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastavatest maksudest ja soetamisega seotud veo-ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel tuleb kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Alates 01.01.2016 on kinnisvarainvesteeringu kuluminormiks 4% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 319,56 EUR. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mis on Ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis on tõenäoliselt loob tulevikus Ettevõtte majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse määraga 33% aastas. Immateriaalne põhivara arvelevõtmise alampiir 100 EUR.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 270	15 270
Ostjatelt laekumata arved	15 270	15 270
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 270	15 270
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 376	13 376
Ostjatelt laekumata arved	13 376	13 376
Ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 376	13 376

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	15 270	13 376
Kokku nõuded ostjate vastu	15 270	13 376

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1	2
Käibemaks	1 747	1 767
Üksikisiku tulumaks	37	0
Sotsiaalmaks	297	234
Töötuskindlustusmaksed	22	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 104	2 020

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	72 086	2 033 171	2 105 257
Akumuleeritud kulum	0	-861 708	-861 708
Jääkmaksumus	72 086	1 171 463	1 243 549
Amortisatsioonikulu		-81 530	-81 530
31.12.2018			
Soetusmaksumus	72 086	2 033 171	2 105 257
Akumuleeritud kulum	0	-943 238	-943 238
Jääkmaksumus	72 086	1 089 933	1 162 019
Amortisatsioonikulu		-81 530	-81 530
31.12.2019			
Soetusmaksumus	72 086	2 033 171	2 105 257
Akumuleeritud kulum		-1 024 768	-1 024 768
Jääkmaksumus	72 086	1 008 403	1 080 489

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 742	102 087
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 469	31 220

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	19 424	19 424
Akumuleeritud kulum	-19 424	-19 424
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	19 424	19 424
Akumuleeritud kulum	-19 424	-19 424
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2019		
Soetusmaksumus	19 424	19 424
Akumuleeritud kulum	-19 424	-19 424
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank	950 485	950 485			2.4%	EUR	30.05.2020
Lühiajaline laen ju.isikult	66 383	66 383			2.5%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 016 868	1 016 868					
Laenukohustised kokku	1 016 868	1 016 868					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pikaajalise laenukohustuse tagasimaksed järgmisel perioodil (LUMINOR BANK)	69 755	69 755			2,4%	EUR	30.05.2020
Lühiajaline laen jur.isikult	66 383	66 383			2,5%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	136 138	136 138					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalise laenukohustuse tagasimaksed (LUMINOR BANK)	945 030		945 030		2,4%	EUR	30.05.2020
Pikaajalised laenud kokku	945 030		945 030				
Laenukohustised kokku	1 081 168	136 138	945 030				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	75 086	75 086
Ehitised	1 008 126	1 089 317
Kokku	1 083 212	1 164 403

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 191	9 191
Võlad töövõtjatele	572	572
Maksuvõlad	2 104	2 104
Muud võlad	6 094	6 094
Intressivõlad	6 094	6 094
Kokku võlad ja ettemaksed	17 961	17 961
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 539	11 539
Võlad töövõtjatele	490	490
Maksuvõlad	2 020	2 020
Muud võlad	4 628	4 628
Intressivõlad	4 628	4 628
Kokku võlad ja ettemaksed	18 677	18 677

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	13 385	14 073
Kokku võlad tarnijatele	13 385	14 073

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	349	350
Puhkusetasude kohustis	223	140
Kokku võlad töövõtjatele	572	490

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Intressivõlad	6 094	6 094
Kokku muud võlad	6 094	6 094
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Intressivõlad	4 628	4 628
Kokku muud võlad	4 628	4 628

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 262	19 962
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 066	4 990
Kokku tingimuslikud kohustised	10 328	24 952

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	60 000	60 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	131 112	133 275
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	131 112	133 275
Kokku müügitulu	131 112	133 275
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	106 742	102 087
46901	0	714
52241	0	15
68321	24 370	30 459
Kokku müügitulu	131 112	133 275

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	4 512	4 259
Sotsiaalmaksud	1 525	1 439
Kokku tööjõukulud	6 037	5 698
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	HG Capital Finance OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 200	0	1 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 270	74 712	13 376	72 943

Laenud

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Jur.isik	7 000	2,5%	EUR	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	101	131 112	0	133 260

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Seljaku Kinnisvara OÜ (registrikood: 11387226) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDO PÄRN	Juhatuse liige	11.11.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 624
Kokku	10 328

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 624
Kokku	10 328

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106742	81.41%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	24370	18.59%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035560
E-posti aadress	heido@dlw.ee