

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** UPA Building OÜ

**registrikood:** 11449499

**tänava/talu nimi,** Tondi tn 44

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11316

**telefon:** +372 6461156

**faks:** +372 6461156

**e-posti aadress:** upabuilding@gmail.com

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

### **Tegevusaruanne**

UPA Building OÜ alustas tegevust 1. aprillil 2008. aastal.

Majandusaastal oli ettevõtte põhitegevus ehitustehnika rent ja ehitus allhangete teostamine.

2016. aastal oli ettevõtte müügitulu 336551 eurot.

2016. aastal töötas ettevõttes 4 töötajat.

2017. aastal on ettevõttel plaanis jätkata ehitus- ja remontteenuste osutamisega ning ehitustehnika rendiga

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 974	44 236	
Nõuded ja ettemaksud	59 889	59 775	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>69 863</b>	<b>104 011</b>	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	615 669	221 502	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>615 669</b>	<b>221 502</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>685 532</b>	<b>325 513</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	46 630	5 360	6
Võlad ja ettemaksud	35 372	46 412	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>82 002</b>	<b>51 772</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	323 011	0	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>323 011</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>405 013</b>	<b>51 772</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 929	119 866	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 778	151 063	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>280 519</b>	<b>273 741</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>685 532</b>	<b>325 513</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	336 551	675 820	
Muud äritulud	15	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-175 329	-387 925	
Mitmesugused tegevuskulud	-75 173	-53 340	
Tööjõukulud	-21 020	-30 400	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 580	-33 631	
Muud ärikulud	-24 802	-18 730	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>8 662</b>	<b>151 794</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 884	-731	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>6 778</b>	<b>151 063</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>6 778</b>	<b>151 063</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

UPA BUILDING OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiseid pankades, tähtajalisi hoiseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal /, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.]

[Soetusmaksumuse meetodil kajastades:

... soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulustele soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.] Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektide maksumus kantakse kasutusse võtmisel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt 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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3639**

#### **Rendid**

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

#### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

#### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadavatu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### **Maksustamine**

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	57 062	57 062
Ostjatelt laekumata arved	62 280	62 280
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 218	-5 218
Muud nõuded	2 827	2 827
Laenuõuded	2 827	2 827
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>59 889</b>	<b>59 889</b>
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	59 775	59 775
Ostjatelt laekumata arved	59 775	59 775
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>59 775</b>	<b>59 775</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	-366	351
Käibemaks	-3 991	4 459
Üksikisiku tulumaks	471	314
Sotsiaalmaks	1 056	848
Kohustuslik kogumispension	56	35
Töötuskindlustusmaksed	77	61
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>-2 697</b>	<b>6 068</b>



## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	58 000	171 945	229 945
Akumuleeritud kulum	-6 283	-42 520	-48 803
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>51 717</b>	<b>129 425</b>	<b>181 142</b>
Ostud ja parendused	94 754	70 000	164 754
Amortisatsioonikulu	-3 689	-29 941	-33 630
Müügid		-90 764	-90 764
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	152 754	151 181	303 935
Akumuleeritud kulum	-9 972	-72 461	-82 433
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>142 782</b>	<b>78 720</b>	<b>221 502</b>
Ostud ja parendused	389 000	134 500	523 500
Amortisatsioonikulu	-11 558	-20 022	-31 580
Müügid	-58 000	-39 753	-97 753
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	483 754	192 797	676 551
Akumuleeritud kulum	-21 530	-39 352	-60 882
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>462 224</b>	<b>153 445</b>	<b>615 669</b>

## Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Nordea Finance Estonia AS kapitalirent	51 461	6 904	44 557	1,66%	EUR	30.04.2021
Swedbank Liising AS kapitalirent	43 200	14 872	28 328	3,49%	EUR	15.12.2021
Swedbank Liising AS kapitalirent	5 523	930	4 593	2,49%	EUR	30.04.2021
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>100 184</b>	<b>22 706</b>	<b>77 478</b>			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	
Masinad ja seadmed	124 500	
<b>Kokku</b>	<b>124 500</b>	

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Swedbank AS	62 198	5 737	56 461		3%	28.11.2021
Swedbank AS	207 259	18 187	189 072		2,99%	28.06.2021
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>269 457</b>	<b>23 924</b>	<b>245 533</b>			
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>100 184</b>	<b>22 706</b>	<b>77 478</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>369 641</b>	<b>46 630</b>	<b>323 011</b>			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Nordea Finance Estonia	5 360	5 360			2,89%+6 kuu euribor	16.07.2016
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>5 360</b>	<b>5 360</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>5 360</b>	<b>5 360</b>				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	94 754	0
Ehitised	339 000	0
Masinad ja seadmed	0	6 578
<b>Kokku</b>	<b>433 754</b>	<b>6 578</b>

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	38 016	38 016
Maksuvõlad	-2 697	-2 697
Muud võlad	53	53
Intressivõlad	53	53
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>35 372</b>	<b>35 372</b>
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	40 344	40 344
Maksuvõlad	6 068	6 068
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>46 412</b>	<b>46 412</b>

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	15 727	22 657
Sotsiaalmaksud	5 190	7 584
Tööandja töötuskindlustus	104	159
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>21 021</b>	<b>30 400</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	2 732	3 858

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2017

**UPA Building OÜ (registrikood: 11449499) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARI AULIK	Juhatuse liige	28.06.2017

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 778
<b>Kokku</b>	<b>277 707</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	270 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 778
<b>Kokku</b>	<b>277 707</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	227099	67.48%	Jah
Kaubavedu maanteel	49411	56519	16.79%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	31574	9.38%	Ei
Maastiku hooldus ja korrashoid	81301	21359	6.35%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mari Aulik	46701080241	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK (Lihtomand)
Toomas Teresk	36608290027	Salme alevik, Salme vald, Saare maakond, Eesti	20000 EEK (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6461156
Faks	+372 6461156
E-posti aadress	upabuilding@gmail.com