

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** OÜ Puiestee Varahaldus

**registrikood:** 12109794

**tänava/talu nimi,** Riia tn 130b/2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihnumber:** 50411

**telefon:** +372 7390201

**e-posti aadress:** rondam@rondam.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

OÜ Puiestee Varahaldus omab kinnistut Tartu linnas.

2018.aastal aktiivset majandustegevust ei toimunud.

2019.aastal on kavas tegeleda kinnisvara arendamisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018     | 31.12.2017     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 393            | 1 907          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11             | 11             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>404</b>     | <b>1 918</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 242 000        | 242 000        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>242 000</b> | <b>242 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>242 404</b> | <b>243 918</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 39 107         | 36 470         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>39 107</b>  | <b>36 470</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 89 200         | 89 200         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>89 200</b>  | <b>89 200</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>128 307</b> | <b>125 670</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Ülekurs                                      | 149 194        | 149 194        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -33 446        | -28 790        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 151         | -4 656         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>114 097</b> | <b>118 248</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>242 404</b> | <b>243 918</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 422        | -1 937        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -93           | -94           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-1 515</b> | <b>-2 031</b> |
| Intressikulud                               | -2 636        | -2 625        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-4 151</b> | <b>-4 656</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-4 151</b> | <b>-4 656</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Puiestee Varahaldus 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Puiestee Varahaldus on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

#### Raha

Raha ning rahalährnditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

#### Nõuded ja ettemaksed

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. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud rohkem kui 360 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähendamisena.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 700 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

OÜ Puiestee Varahaldus kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Maa ei amortiseerita

Ehitised ja rajatised 10-40 aastat

Masinad ja seadmed 4-6 aastat

Muu inventar 2-5 aastat

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenu ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

**Seotud osapooled**

Ettevõtja loeb osapooled seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolteks loetakse OÜ Puistee Varahaldus osanikke ja juhatuse liikmeid ning nendega seotud ettevõtjaid.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2016</b>       | 242 000 |
| <b>31.12.2017</b>       | 242 000 |
| <b>31.12.2018</b>       | 242 000 |

|                                                 |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                 | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 512       | 2 027       |

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|                                                                                                                                                         | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                         | <b>Kohustised</b> | <b>Kohustised</b> |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 128 306           | 125 670           |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                                         | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                                         | <b>Ostud</b> | <b>Ostud</b> |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 636        | 2 625        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2019

**OÜ Puiestee Varahaldus (registrikood: 12109794) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIN TAMMVERE       | Juhatuse liige     | 22.06.2019           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -33 446        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -4 151         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-37 597</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -37 597        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-37 597</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 0               |             | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Kersti Seli    | 46511152728                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 7390201     |
| E-posti aadress | rondam@rondam.ee |