

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: UT Kinnisvara OÜ

registrikood: 12427071

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 251

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11615

e-posti aadress: urmas55510@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevuses 2021 aastal olulisi muudatusi polnud. Töötajaid ettevõttel ei olnud ja väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 303	57 922	2
Nõuded ja ettemaksed	55 623	39 215	
Kokku käibevarad	59 926	97 137	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	625	3
Finantsinvesteeringud	524 858	306 125	4
Materiaalsed põhivarad	1 803	1 063	
Kokku põhivarad	526 661	307 813	
Kokku varad	586 587	404 950	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 942	7 500	5
Võlad ja ettemaksed	19 125	16 003	6
Kokku lühiajalised kohustised	34 067	23 503	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	156 026	156 086	
Kokku pikaajalised kohustised	156 026	156 086	
Kokku kohustised	190 093	179 589	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	225 361	176 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 133	48 878	
Kokku omakapital	396 494	225 361	
Kokku kohustised ja omakapital	586 587	404 950	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	175 509	71 744	8
Muud äritulud	0	27	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 122	-21 983	9
Mitmesugused tegevuskulud	-737	-644	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-517	-266	
Ärikasum (kahjum)	171 133	48 878	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	171 133	48 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 133	48 878	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UT KINNISVARA OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandlus standardiga. Põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb,

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Maksustamine

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	566	8 755
Sularaha kassas	3 737	49 167
Kokku raha	4 303	57 922

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12435192	Vanalinna Investeeringud OÜ		kinnisvara üürimine	50	50
16078047	Muhe Resto OÜ		toitlustamine	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Vanalinna Investeeringud OÜ	0	0	0
Muhe Resto OÜ	625	-625	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	625	-625	0

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2019	120 000	135 000	255 000
Soetamine		46 000	46 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-50 340		-50 340
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest	11 500		11 500
Muud	43 965		43 965
31.12.2020	125 125	181 000	306 125
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2020	125 125	181 000	306 125
Soetamine	5 542	55 350	60 892
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest	157 841		157 841
31.12.2021	288 508	236 350	524 858

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eraisikud	14 942	14 942			2022
Lühiajalised laenud kokku	14 942	14 942			
Pikaajalised laenud					
Ettevõtted	156 026		156 026		31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	156 026		156 026		
Laenukohustised kokku	170 968	14 942	156 026		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eraisikud	7 500	7 500			2021
Lühiajalised laenud kokku	7 500	7 500			
Pikaajalised laenud					
Ettevõtted	156 086		156 086		31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	156 086		156 086		
Laenukohustised kokku	163 586	7 500	156 086		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud võlad	19 125	19 125
Intressivõlad	19 125	19 125
Kokku võlad ja ettemaksed	19 125	19 125

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	16 003	16 003
Intressivõlad	16 003	16 003
Kokku võlad ja ettemaksed	16 003	16 003

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	175 509	71 744
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	175 509	71 744
Kokku müügitulu	175 509	71 744
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud sidusettevõtete osadelt	-625	-4 191
Intressitulud	16 408	12 195
Tulud aktsiatelt	159 726	63 740
Kokku müügitulu	175 509	71 744

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulud	3 122	3 108
Muud	0	18 875
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 122	21 983

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 123	37 715
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	1 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 623	39 215
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 942	7 500
Kokku laenukohustised	14 942	7 500
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 125	16 003
Kokku võlad ja ettemaksed	19 125	16 003

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	236 350	181 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	236 350	181 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 026	156 086
Kokku laenukohustised	156 026	156 086

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 000	46 000	0	181 000	12 195
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 500	0	7 000	1 500	
Kokku antud laenud	143 500	46 000	7 000	182 500	12 195

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	181 000	55 350	0	236 350	16 408
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 500	0	0	1 500	
Kokku antud laenud	182 500	55 350	0	237 850	16 408

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	155 086	1 000	0	156 086	3 108
Kokku laenukohustised	155 086	1 000	0	156 086	3 108

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	156 086	0	60	156 026	3 122
Kokku laenukohustised	156 086	0	60	156 026	3 122

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

UT Kinnisvara OÜ (registrikood: 12427071) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TSAHKNA	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	225 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 133
Kokku	396 494
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	396 494
Kokku	396 494

Ettepanek on jätta kogunenud kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	175509	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Tsahkna	37208252786	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas55510@gmail.com