

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kinnisvarakombinaat OÜ

registrikood: 12792791

tänavanimi: Võru tn 54

maja number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50108

e-posti aadress: kinnisvarakombinaat@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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 10 Üldhalduskulud	9
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kinnisvarakombinaat loodi 02.02.2015 aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost, müük ja haldamine. 2017 aastal viidi lõpuni pooleliolev projekt .

Tulud, kulud , kasum

OÜ Kinnisvarakombinaadi müügitulu oli 439 889 eurot. Ettevõtte puhakskasum (-kahjum) oli -10 408 eurot

Personal OÜ

OÜ Kinnisvarakombinaadis ei olnud 2017 aastal palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Eesmärgid aastaks 2018aastaks

OÜ Kinnisvarakombinaat 2018 aasta eesmärk alustada uute projektidega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	876	13 486	2
Nõuded ja ettemaksed	41 770	12 221	3
Varud	0	53 525	4
Kokku käibevarad	42 646	79 232	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	60 000	6
Kokku põhivarad	0	60 000	
Kokku varad	42 646	139 232	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	64 725	7
Võlad ja ettemaksed	12 460	33 913	8
Kokku lühiajalised kohustised	12 460	98 638	
Kokku kohustised	12 460	98 638	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000	
Ülekurss	38 500	38 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 906	-13 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 408	-8 227	
Kokku omakapital	30 186	40 594	
Kokku kohustised ja omakapital	42 646	139 232	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	439 889	0	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-447 439	-2 160	9
Brutokasum (-kahjum)	-7 550	-2 160	
Üldhalduskulud	-12 303	-6 067	10
Muud äritulud	36 275	0	
Ärikasum (kahjum)	16 422	-8 227	
Intressikulud	-129 830	0	13
Muud finantstulud ja -kulud	103 000	0	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 408	-8 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 408	-8 227	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvarakombinaat 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016 aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtte aruandlusvormidest.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Sisseostetud kaup võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest kulutustest, mis on olnud vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmise omahinnas. Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimishind. Varude lõppjääk ning müüdud kaupade omamaksumus tehakse kindlaks perioodiliselt: kuu, kvartali või aasta lõpus. Kaupade tegelik lõppjääk tehakse kindlaks varude inventeerimisega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööaeg on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100 %-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamiseks kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi selle kasulikust tööeest.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	876	13 486
Kokku raha	876	13 486

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	246	246	5
Muud nõuded	41 524	41 524	
Viitlaekumised	41 524	41 524	
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 770	41 770	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 801	9 801	5
Muud nõuded	2 420	2 420	
Laenunõuded	2 420	2 420	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 221	12 221	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	0	53 525
Lõpetamata projektid	0	53 525
Kokku varud	0	53 525

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks		9 801
Ettemaksukonto jääk	246	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	246	9 801

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	60 000	60 000
Amortisatsioonikulu	0	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	60 000	60 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	60 000	60 000
Ostud ja parendused	327 451	327 451
Müügid	-387 451	-387 451
31.12.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	421 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	64 725	64 725			EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	64 725	64 725				
Laenukohustised kokku	64 725	64 725				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 460	12 460
Kokku võlad ja ettemaksed	12 460	12 460
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	22 713	22 713
Saadud ettemaksed	11 200	11 200
Muud saadud ettemaksed	11 200	11 200
Kokku võlad ja ettemaksed	33 913	33 913

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	447 439	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	2 160
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	447 439	2 160

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	12 303	6 067
Kokku üldhalduskulud	12 303	6 067

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2017
Intressikulu laenudelt	129 830
Kokku intressikulud	129 830

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017
Kinnisvara investeringute ümberhindlus	103 000
Kokku muud finantstulud ja -kulud	103 000

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vara Fond OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		16 025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 524	3 700

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen	61 520	77 545	3,5%	EUR	2017

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen	6 850		3,5%	EUR	2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Seotud juhatuse liikmega	4 000	300		EUR	2017

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	4 929	2 160

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.08.2019

Kinnisvarakombinaat OÜ (registrikood: 12792791) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL MÜRK	Juhatuse liige	13.08.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 408
Kokku	-32 314

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	421000	95.71%	Jah
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	18889	4.29%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vara Fond OÜ	11631241	Eesti	24000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kinnisvarakombinaat@gmail.com