

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2019

aruandeaasta lõpp: 30.06.2020

ärinimi: Origo Kinnisvara OÜ

registrikood: 14452102

tänava/talu nimi, Vesivärava tn 50-213
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10152

telefon: +372 55989626

e-posti aadress: origo2204@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	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Muud äritulud	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud ärikulud	12
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Origo Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201).

Aruandeaastal osaühing investeeris kinnisvarainvesteeringuks 597,5 tuh.euro ning põhivaraks 272 tuh.euro

Majandusaasta aruande koostamise perioodil osaühing hakkas anda rendile kinnisvara ning materiaalne põhivara .

Juhatusel hinnangul osaühing on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Seisuga 30.06.2020 osaühingu netovara ei vasta Äriseadustiku nõuetele, aga ettevõtte juba alustas oma majandustegevust ning juhatus planeerib teenida kasumit ning taastada netovara Äriseadustiku vastavuseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 688	673	2
Nõuded ja ettemaksed	6 313	1 052	3
Varud	2 056	0	4
Kokku käibevarad	11 057	1 725	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	597 500	0	6
Materiaalsed põhivarad	272 000	6 600	7
Kokku põhivarad	869 500	6 600	
Kokku varad	880 557	8 325	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	55 941	8 000	8
Võlad ja ettemaksed	11 451	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	67 392	8 000	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	839 860	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	839 860	0	
Kokku kohustised	907 252	8 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	325	300	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 520	25	
Kokku omakapital	-26 695	325	
Kokku kohustised ja omakapital	880 557	8 325	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019	Lisa nr
Müügitulu	0	650	11
Muud äritulud	7 566	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-24 269	-505	13
Muud ärikulud	-148	-120	15
Ärikasum (kahjum)	-16 851	25	
Intressikulud	-12 669	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 520	25	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 520	25	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Origo Kinnisvara OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi8 osaühing Amer Invest 2019. a. majandusaasta aruanne osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 501 euro. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Rendid

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes tuluna.

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 kuulavas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

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 saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

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. Alates 1.jaanuarist 2019.a.kohaldub tulumaksuseaduse §4 lg.5 ja §50'alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14%, ehk 14/86 dividendide netosummast. 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.

Seotud osapooled

Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, juhtkonnaga seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019
Pank	1 885	616
Sularaha	803	57
Kokku raha	2 688	673

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 089	4 089	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 958	1 958	5
Ettemaksed	266	266	
Muud makstud ettemaksed	266	266	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 313	6 313	

	30.06.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	490	490	
Ostjatelt laekumata arved	490	490	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	559	559	5
Ettemaksed	3	3	
Muud makstud ettemaksed	3	3	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 052	1 052	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019
Müügiks ostetud kaubad	2 056	0
Kokku varud	2 056	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 223	559
Ettemaksukonto jääk	735	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 958	559

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2019	0
Ostud ja parendused	590 344
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 156
30.06.2020	597 500

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
30.06.2019						
Soetusmaksumus	0	0		0	6 600	6 600
Akumuleeritud kulum	0	0		0	0	
Jääkmaksumus	0	0		0	6 600	6 600
Ostud ja parendused	8 392	240 055	248 447	13 530	3 423	265 400
Muud ostud ja parendused	8 392	240 055	248 447	13 530	3 423	265 400
Ümberliigitamised		6 600	6 600		-6 600	
Muud ümberliigitamised		6 600	6 600		-6 600	
30.06.2020						
Soetusmaksumus	8 392	246 655	255 047	13 530	3 423	272 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	8 392	246 655	255 047	13 530	3 423	272 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud omanikult	203 446	0	203 446		0%	EUR	2024
Laen juriidiliste isikutelt	692 355	55 941	636 414		5%	EUR	2024-2025
Pikaajalised laenud kokku	895 801	55 941	839 860				
Laenukohustised kokku	895 801	55 941	839 860				

	30.06.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud omanikult	8 000	8 000	0		0%	EUR	2024
Laen juriidiliste isikutelt	0	0	0				
Pikaajalised laenud kokku	8 000	8 000	0				
Laenukohustised kokku	8 000	8 000	0				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 721	3 721
Muud võlad	7 730	7 730
Intressivõlad	7 432	7 432
Muud viitvõlad	298	298
Kokku võlad ja ettemaksed	11 451	11 451

	30.06.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2020	30.06.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	650
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	650
Kokku müügitulu	0	650
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Teenuste osutamine	0	650
Kokku müügitulu	0	650

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 156	0
Muud	410	0
Kokku muud äritulud	7 566	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Üldhalduskulud	-24 269	-505
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-24 269	-505

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Kahjum valuutakursi muutustest	-47	0
Muud	-101	-120
Kokku muud ärikulud	-148	-120

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2019 - 30.06.2020	01.07.2018 - 30.06.2019
Intressikulu laenudelt	-12 669	0
Kokku intressikulud	-12 669	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	30.06.2020		30.06.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 089	203 446	0	8 000

Juhatusle tasu pole maksnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2020

Origo Kinnisvara OÜ (registrikood: 14452102) 01.07.2019 - 30.06.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALII MIAGKOV	Juhatuse liige	15.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 520
Kokku	-29 195

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 / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vitalii Miagkov	36604220100	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 55989626
E-posti aadress	origo2204@gmail.com