

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Ok-Maalrid OÜ

registrikood: 12034079

tänavat/talu nimi, Murelipuu pst 31
maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74117

telefon: +372 53307600

e-posti aadress: kadri.leimann@okmaalarit.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Osakapital	9
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks 2016 aastal oli renditud kinnisvara edasirentimine. Ettevõtte keskendus 2016 aastal enda omanduses oleva Keilas asuva kinnisvara arendamisele ja müüs ühe enda omanduses oleva kinnisvara Tallinnas. Ettevõtte esitas avalduse Keilas arendatava kinnistu detailplaneeringu muutmiseks sooviga sinna rajada korterelamud. Käive oli aruandeaastal kokku 3 tuhat eurot ja lisaks saadi põhivara müügist tulu 8 tuhat eurot (2015: 63 tuhat eurot) ning ettevõtte puhaskahjum oli 36 tuhat eurot (2015: kasum 12 tuhat eurot).

2016 aastal töötas ettevõttes 1 töötaja - juhatuse liige.

2017 plaanib ettevõtte jätkata Keilas asuvate kinnistute arendamist liites need üheks, rajades sinna lisaks eluhoonetele veel haljastuse, vaba aja veetmise võimaluse lastele ja parkimiskohad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 191	3 689
Nõuded ja ettemaksed	7 334	71 331
Kokku käibevarad	19 525	75 020
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	2 200	2 200
Kinnisvarainvesteeringud	89 592	85 066
Materiaalsed põhivarad	27 349	59 461
Kokku põhivarad	119 141	146 727
Kokku varad	138 666	221 747
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	23 024	31 374
Kokku lühiajalised kohustised	23 024	31 374
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	0	33 000
Kokku pikaajalised kohustised	0	33 000
Kokku kohustised	23 024	64 374
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 561	142 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 731	12 152
Kokku omakapital	115 642	157 373
Kokku kohustised ja omakapital	138 666	221 747

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	3 448	62 969
Muud äritulud	8 420	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 115	-39 228
Mitmesugused tegevuskulud	-7 249	-4 088
Tööjõukulud	-6 856	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 112	-7 501
Ärikasum (kahjum)	-31 464	12 152
Intressikulud	-2 767	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 231	12 152
Tulumaks	-1 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 731	12 152

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ok-Maalrid OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Ok-Maalrid OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab

kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Raha

Rahana kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol olev raha, mille kasutamisel ei esine piiranguid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab

kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksutuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	10

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renti, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel välja renditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna/kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendide väljamaksmisega kaasnev ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustuse ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	75 000	75 000
Jääkmaksumus	75 000	75 000
Ostud ja parendused	10 066	10 066
31.12.2015		
Soetusmaksumus	85 066	85 066
Jääkmaksumus	85 066	85 066
Ostud ja parendused	4 526	4 526
31.12.2016		
Soetusmaksumus	89 592	89 592
Jääkmaksumus	89 592	89 592

Ettevõtte ostis 2014 aastal kinnistu aadressil Haapsalu mnt 25 Keila eesmärgiga rajada sinna eluhoone. 2015 ostis lisaks naaberkinnistu Haapsalu mnt 27 Keila, mõlemad kinnistud plaanib ettevõtte ühendada ja rajada sinna kompleksne elukeskkond koos korterelamutega. 2016 aastal esitas ettevõtte Keila linnavalitsusele avalduse olemasoleva detailplaneeringu muutmiseks ja esitas kinnistu eskiisprojekti, mille esimene avalik arutelu toimus 2017 aasta mais.

Kinnisvara väärtus finantsaruannetes on näidatud soetusmaksumuses ja sisaldab kõiki kinnistu arendamisega seotud väljaminekuid.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2014					
Soetusmaksumus	70 288	2 833	2 833	760	73 881
Akumuleeritud kulum	-3 799	-2 360	-2 360	-760	-6 919
Jääkmaksumus	66 489	473	473	0	66 962
Amortisatsioonikulu	-7 028	-473	-473		-7 501
31.12.2015					
Soetusmaksumus	70 288	2 833	2 833	760	73 881
Akumuleeritud kulum	-10 827	-2 833	-2 833	-760	-14 420
Jääkmaksumus	59 461	0	0	0	59 461
Amortisatsioonikulu	-4 112				-4 112
Müügid	-28 000				-28 000
31.12.2016					
Soetusmaksumus	35 289	2 833	2 833	0	38 122
Akumuleeritud kulum	-7 940	-2 833	-2 833	0	-10 773
Jääkmaksumus	27 349	0	0	0	27 349

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Ehitised	36 500	
Kokku	36 500	

Ettevõtte müüs mõttelise osa kinnistust Tallinnas aadressil Saturni 3. Müügist saadi 8420 eurot kasumit, mis on kajastatud muu ärituluna.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtuseks on 1278,23 eurot (20 000 krooni).		

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 155	0
Sotsiaalmaksud	1 701	0
Töötuskindlustuskulu	0	0
Kokku tööjõukulud	6 856	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 500	20 000	31 000

2016	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
juhatuse liikmetega seotud ettevõttjad	3 500	11 000

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 201	3 031	23 710	5 069

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	6 856	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2017

Ok-Maalrid OÜ (registrikood: 12034079) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI LEIMANN	Juhatuse liige	28.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 731
Kokku	112 830
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	112 830
Kokku	112 830

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3448	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jüri Altnurme	37607250301	Eesti	20000 EEK (Lihtomand)
Kadri Leimann	47310290214		20000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53307600
E-posti aadress	kadri.leimann@okmaalarit.fi