

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ KINNISASI

registrikood: 11051744

tänavanimi, maja number: Vanemuise tn 21a

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 5029945

e-posti aadress: makkle@makkle.ee

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 Muud nõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on vabade vahendite laenamine äriühingutele ja uute investeerimisvõimaluste otsimine.

2017.a. soetati Tartumaal, Kambja vallas tööstus-lao hoone. Hoone on väljarenditud 100%.

2018.a. jätkatakse sama tegevust. Suuremaid investeeringuid ja plaane ettevõtte lähiaastatel plaanis pole.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2017	2016
Puhas käibekapital	Käibevara-lühiajalised kohustused	-88 591	481 512
Omakapitali kordaja	Varad / omakapital	0,19	1,00

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 994	290 851	2
Nõuded ja ettemaksed	1 254	166 073	3
Kokku käibevarad	21 248	456 924	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	241 158	339 060	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 340 002	27 600	5
Kokku põhivarad	1 581 160	366 660	
Kokku varad	1 602 408	823 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	108 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	1 839	3 012	7
Kokku lühiajalised kohustised	109 839	3 012	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	780 000	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	780 000	0	
Kokku kohustised	889 839	3 012	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	817 760	815 390	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-108 003	2 370	
Kokku omakapital	712 569	820 572	
Kokku kohustised ja omakapital	1 602 408	823 584	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	11 059	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 790	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 166	-1 261	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 998	0	5
Olulised käibevara allahindlused	-102 786	0	
Muud ärikulud	-100	0	
Ärikasum (kahjum)	-107 781	-1 261	
Intressitulud	1 055	3 631	
Intressikulud	-1 277	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-108 003	2 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-108 003	2 370	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

01.01.2016 jõustusid raamatupidamise seaduse muudatused, mis käesolevas raamatupidamise aastaaruandes on rakendatud.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele kvalifitseerub OÜ Kinnisasi väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 5% aastas.

Varasematel perioodidel soetatud kinnisvarainvesteeringut kajastati õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestatud amortisatsiooni. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteering müüdi 2017.aastal.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummal.

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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisasi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakonto	19 994	290 851
Kokku raha	19 994	290 851

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	241 876	718	0	241 158	4,11
Laenunõuded	241 158	0	0	241 158	
Intressinõuded	718	718	0	0	4,11
Ettemaksed	536	536	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	536	536	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 412	1 254	0	241 158	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	505 133	166 073	216 802	122 258	
Laenunõuded	491 333	152 273	216 802	122 258	4,11
Intressinõuded	13 800	13 800	0	0	4,11
Kokku nõuded ja ettemaksed	505 133	166 073	216 802	122 258	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	241 158	0	0	241 158	0,5%	euro	2021-2029	11
Intressinõuded	718	718	0	0				11
Kokku muud nõuded	241 876	718	0	241 158				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	491 333	152 273	216 802	122 258	0,5-4%	euro	2017-2029	11
Intressinõuded	13 800	13 800	0	0				11
Kokku muud nõuded	505 133	166 073	216 802	122 258				

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	150 260	1 199 740	1 350 000
Amortisatsioonikulu	0	-9 998	-9 998
31.12.2017			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum	0	-9 998	-9 998
Jääkmaksumus	150 260	1 189 742	1 340 002

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	27 600
Müügid	-27 600
31.12.2017	0

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 059	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	27 500	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud jur.isikutelt	888 000	108 000	432 000	348 000	1%	euro	2027	11
Pikaajalised laenud kokku	888 000	108 000	432 000	348 000				
Laenukohustised kokku	888 000	108 000	432 000	348 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	562	562	
Muud võlad	1 277	1 277	
Intressivõlad	1 277	1 277	11
Kokku võlad ja ettemaksed	1 839	1 839	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Saadud ettemaksed	3 012	3 012	
Muud saadud ettemaksed	3 012	3 012	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 012	3 012	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	567 806	654 208
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	141 951	163 552
Kokku tingimuslikud kohustised	709 757	817 760

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2 556 eurot.		

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-l Kinnisasi 2017.a. ja 2016.a. töötajaid ei olnud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Makkle Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Emaettevõtja	0	100 092	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	789 186	113 370
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241 876	0	391 763

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Makkle Invest OÜ	0	100 000	1%	EUR	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Juhatusesega seotud ettevõtted	0	788 000	1%		2027
Juhatusesega seotud ettevõtte	111 000	0	2%		2021
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lähedased pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted	2 500	0	0,5%		2021

2016	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatusesega seotud ettevõtte	18 000	2%	euro	2021
Ateland OÜ				
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Lähedased pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted	5 000	0,5%	euro	2021

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2018

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART AVARMAA	Juhatuse liige	08.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	817 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-108 003
Kokku	709 757
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	709 757
Kokku	709 757

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11059	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing MAKKLE INVEST	10287907	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5029945
E-posti aadress	makkle@makkle.ee