

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Kinnisvaramaailm

registrikood: 10424416

tänavanimi, maja ja korteri number: Roseni tn 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5084524

e-posti aadress: margus@lh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kinnisvaramaailm OÜ põhitegevusteks on kinnisvara ost, müük, rent, haldamine ja arendamine ning juriidilised teenused ja pankrotimenetluste tehniline teenindamine.

2017. aastal oli põhitegevuseks renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning muud kinnisvaraalased teenused, lisaks konsultatsioonid ja juhtimisteenuse pakkumine.

2018. aastal jätkab OÜ Kinnisvaramaailm endistel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 397	23 067	
Nõuded ja ettemaksed	203 316	293 118	2
Varud	54 832	54 832	
Kokku käibevarad	332 545	371 017	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1	1	
Materiaalsed põhivarad	6 532	6 991	
Kokku põhivarad	6 533	6 992	
Kokku varad	339 078	378 009	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	6 500	
Võlad ja ettemaksed	302 957	333 332	3
Kokku lühiajalised kohustised	302 957	339 832	
Kokku kohustised	302 957	339 832	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Ülekurs	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 666	-484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056	4 150	
Kokku omakapital	36 121	38 177	
Kokku kohustised ja omakapital	339 078	378 009	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	251 420	253 870	4
Muud äritulud	3 278	1 987	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 514	-80 970	
Mitmesugused tegevuskulud	-191 787	-82 542	
Tööjõukulud	-7 781	-7 648	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 676	-2 568	
Muud ärikulud	0	-65 199	
Ärikasum (kahjum)	-2 060	16 930	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-12 782	
Muud finantstulud ja -kulud	4	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 056	4 150	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056	4 150	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaramaailm raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude üle peetakse arvestust individuaalmaksumuse meetodil, kuna tegemist on edasimüügi eesmärgil ostetud kinnistutega ja üksikud varuobjektid on üksteisest selgelt eristatavad.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad üldjuhul maksumusega üle 350 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeas, vahemikus 10-35%.

Materiaalsele põhivaraale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetumaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 266	25 266
Ostjatelt laekumata arved	25 266	25 266
Muud nõuded	145 247	145 247
Laenunõuded	110 247	110 247
Viitlaekumised	35 000	35 000
Ettemaksed	60 002	60 002
Tulevaste perioodide kulud	8 234	8 234
Muud makstud ettemaksed	51 768	51 768
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-27 199	-27 199
Kokku nõuded ja ettemaksed	203 316	203 316
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 189	29 189
Ostjatelt laekumata arved	29 189	29 189
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	371	371
Muud nõuded	177 708	177 708
Laenunõuded	142 708	142 708
Viitlaekumised	35 000	35 000
Ettemaksed	113 049	113 049
Tulevaste perioodide kulud	61 281	61 281
Muud makstud ettemaksed	51 768	51 768
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-27 199	-27 199
Kokku nõuded ja ettemaksed	293 118	293 118

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 138	3 138
Võlad töövõtjatele	885	885
Maksuvõlad	5 612	5 612
Muud võlad	5 720	5 720
Muud viitvõlad	5 720	5 720
Saadud ettemaksed	287 602	287 602
Kokku võlad ja ettemaksed	302 957	302 957
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	35 460	35 460
Võlad töövõtjatele	699	699
Maksuvõlad	4 154	4 154
Muud võlad	5 417	5 417
Muud viitvõlad	5 417	5 417
Saadud ettemaksed	287 602	287 602
Kokku võlad ja ettemaksed	333 332	333 332

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	251 420	253 870
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	251 420	253 870
Kokku müügitulu	251 420	253 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	122 347	95 259
Renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	71 906	80 011
Juhtimisteenus	36 000	17 000
Sõiduki müük	21 167	0
Kinnisvarabüroode tegevus	0	61 600
Kokku müügitulu	251 420	253 870

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-5 479	-5 498
Sotsiaalmaksud	-2 302	-2 150
Kokku tööjõukulud	-7 781	-7 648
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 028	4 939

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	3 835	3 835

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2018

Osaühing Kinnisvaramaailm (registrikood: 10424416) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PUIS	Juhatuse liige	14.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056
Kokku	1 610
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 610
Kokku	1 610

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 056
Kokku	1 610
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 610
Kokku	1 610

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	122347	48.66%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	71906	28.60%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	36000	14.32%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	21167	8.42%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing UVJ Konsultatsioonid	11224369		25564 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084524
E-posti aadress	margus@lh.ee