

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: UT Kinnisvara OÜ

registrikood: 12427071

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 251

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11622

e-posti aadress: urmas55510@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2016 aastal oli ettevõtte tuludeks 27 198 EUR, ettevõtte lõpetas 23 465 EUR suuruse kasumiga. Töötajaid ettevõttel ei olnud ja väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 207	52 768	2
Nõuded ja ettemaksed	2 826	1 000	
Kokku käibevarad	107 033	53 768	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	38 863	864	3
Finantsinvesteeringud	242 250	197 400	4
Kokku põhivarad	281 113	198 264	
Kokku varad	388 146	252 032	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	46 500	0	5
Võlad ja ettemaksed	6 666	3 418	6
Kokku lühiajalised kohustised	53 166	3 418	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	160 086	169 586	5
Kokku pikaajalised kohustised	160 086	169 586	
Kokku kohustised	213 252	173 004	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 028	55 384	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 866	23 644	
Kokku omakapital	174 894	79 028	
Kokku kohustised ja omakapital	388 146	252 032	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	136 070	27 198	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 138	-3 418	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 078	-139	
Ärikasum (kahjum)	95 854	23 641	
Muud finantstulud ja -kulud	12	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 866	23 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 866	23 644	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	95 854	23 641	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-42 750	-17 198	
Kokku korrigeerimised	-42 750	-17 198	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 427	3 418	
Laekunud intressid	12	3	
Kokku rahavood äritegevusest	51 689	9 864	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-104 000	-5 000	
Antud laenude tagasimaksed	66 750	4 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-37 250	-1 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	93 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-56 000	-5 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	37 000	-5 000	
Kokku rahavood	51 439	3 864	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	52 768	48 904	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	51 439	3 864	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104 207	52 768	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 500	-2 500	55 384	55 384
Aruandeaasta kasum (kahjum)			23 644	23 644
31.12.2016	2 500	-2 500	79 028	79 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)			95 866	95 866
31.12.2017	2 500	-2 500	174 894	174 894

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UT KINNISVARA OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandlus standardiga. Põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb,

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	67 590	24 968
Sularaha kassas	36 617	27 800
Kokku raha	104 207	52 768

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12435192	Vanalinna Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvara üürimine	33	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Vanalinna Investeeringud OÜ	863	1 000	-1 417	38 417	38 863
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	863	1 000	-1 417	38 417	38 863

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2015	79 000	100 000	179 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 400		18 400
31.12.2016	97 400	100 000	197 400
Kajastatud õiglasest väärtuses	97 400	100 000	197 400
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	97 400	100 000	197 400
Soetamine		38 250	38 250
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	6 600		6 600
31.12.2017	104 000	138 250	242 250

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenu ettevõtelt	46 500	46 500			2018
Lühiajalised laenud kokku	46 500	46 500			
Pikaajalised laenud					
Laenud ettevõtelt	160 086		160 086		31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	160 086		160 086		
Laenukohustised kokku	206 586	46 500	160 086		
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenud ettevõtelt	169 586		169 586		31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	169 586		169 586		
Laenukohustised kokku	169 586		169 586		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	6 666	6 666
Intressivõlad	6 666	6 666
Kokku võlad ja ettemaksed	6 666	6 666
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Muud võlad	3 418	3 418
Intressivõlad	3 418	3 418
Kokku võlad ja ettemaksed	3 418	3 418

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	136 070	27 198
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	136 070	27 198
Kokku müügitulu	136 070	27 198
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud sidusettevõtete osadelt	38 417	-1 202
Intressitulud	8 926	10 000
Tulud aktsiatelt	81 727	18 400
Muud finantstulud	7 000	0
Kokku müügitulu	136 070	27 198

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	35 889	0
Intressikulud	3 249	3 418
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	39 138	3 418

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	141 076		100 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		166 752		173 003
Eraisikud	0		1 000	

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad			
Ettevõtted	100 000	61 750	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Ettevõtted			9 500

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Ettevõtted			5 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Eraisikud	5 000	4 000	

Ostud ja müügid

	2016	
	Ostud	Müügid
Sidusettevõttjad		8 798
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 418	

raamatupidamiskohustuslase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2018

UT Kinnisvara OÜ (registrikood: 12427071) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TSAHKNA	Juhatuse liige	31.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 028
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 866
Kokku	174 894

Ettepanek on kogunenud kasumit mitte jagada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	136070	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Tsahkna	37208252786	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas55510@gmail.com