

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Mulgi Kinnisvara

registrikood: 11319495

küla: Pinska küla

vald: Viljandi vald

maakond: Viljandi maakond

postisihtnumber: 71066

telefon: +372 5018006, +372 4354121

e-posti aadress: andrus@pinska.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
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	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Mulgi Kinnisvara põhitegevusteks on kinnisvara ost, müük, haldamine ja rentimine.

2017.a. netokäive oli 303 000 eurot ja ettevõtte puhaskasumiks kujunes 22 443 eurot, 2016.a. vastavalt 300 000 eurot ja 304 557 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal on 2.

Tööjõukulud 2017.a. 31 891 eurot ja 2016.a. 32 683 eurot. Tegevjuhi töötasu 11 411 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 515	566	2
Nõuded ja ettemaksed	3 306	187	3
Varud	6 948	43 030	4
Kokku käibevarad	27 769	43 783	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	964 420	824 888	6
Materiaalsed põhivarad	37 542	62 363	7
Kokku põhivarad	1 001 962	887 251	
Kokku varad	1 029 731	931 034	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 515	24 962	8
Võlad ja ettemaksed	280 728	194 027	9
Kokku lühiajalised kohustised	295 243	218 989	
Kokku kohustised	295 243	218 989	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	10
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	709 093	404 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 443	304 557	
Kokku omakapital	734 488	712 045	
Kokku kohustised ja omakapital	1 029 731	931 034	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	303 000	300 000	11
Muud äritulud	87 223	309 486	12
Mitmesugused tegevuskulud	-328 101	-263 799	14
Tööjõukulud	-31 891	-32 683	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 596	-7 596	
Muud ärikulud	-164	-267	16
Ärikasum (kahjum)	22 471	305 141	
Intressikulud	-30	-584	17
Muud finantstulud ja -kulud	2	0	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 443	304 557	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 443	304 557	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Mulgi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2017 kuni 31.12.2017. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti heale raamatupidamistavale. Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, millest varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangule lähtudes normaalsest tootmismahtudest.

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevatest mittetagastavatest maksudest ja soetusega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodil kuluna kasumiaruandes real "müüdüd toodangu kulu", v.a. turustamisega seotud materjalid, mille allahindlus kajastatakse real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 800 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 800 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 5-10 %
- Transpordivahendid 10-20 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 800

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijale, võetud laenud, viitvõlad 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 kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

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. Juhul, kui osaühingul on kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha kassas ja arvelduskontol	17 515	566
Kokku raha	17 515	566

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 173	3 173
Ettemaksed	133	133
Tulevaste perioodide kulud	133	133
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 306	3 306
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54	54
Ettemaksed	133	133
Tulevaste perioodide kulud	133	133
Kokku nõuded ja ettemaksed	187	187

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	6 948	43 030
Kokku varud	6 948	43 030

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 846			718
Üksikisiku tulumaks		469		899
Sotsiaalmaks		858		1 770
Kohustuslik kogumispension		40		94
Töötuskindlustusmaksed		53		118
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 350		
Ettemaksukonto jääk	327		54	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 173	2 770	54	3 599

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2015	
Soetusmaksumus	494 652
Jääkmaksumus	494 652
Ostud ja parendused	25 750
Muud muutused	304 486
31.12.2016	
Soetusmaksumus	824 888
Jääkmaksumus	824 888
Ostud ja parendused	23 635
Muud muutused	115 897
31.12.2017	
Soetusmaksumus	964 420
Jääkmaksumus	964 420

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	0
Ostud ja parendused	0
Muud muutused	0
31.12.2016	0

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 000	300 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		-33 020

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	3 951	101 506	105 457	105 457
Akumuleeritud kulum	-2 717	-32 781	-35 498	-35 498
Jääkmaksumus	1 234	68 725	69 959	69 959
Amortisatsioonikulu	-252	-7 344	-7 596	-7 596
31.12.2016				
Soetusmaksumus	3 951	101 506	105 457	105 457
Akumuleeritud kulum	-2 969	-40 125	-43 094	-43 094
Jääkmaksumus	982	61 381	62 363	62 363
Amortisatsioonikulu	-252	-7 344	-7 596	-7 596
Müügid		-17 225	-17 225	-17 225
31.12.2017				
Soetusmaksumus	3 951	62 506	66 457	66 457
Akumuleeritud kulum	-3 221	-25 694	-28 915	-28 915
Jääkmaksumus	730	36 812	37 542	37 542

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	19 000	
Muud masinad ja seadmed	19 000	
Kokku	19 000	

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus (omanik 1)*	9 905	9 905			0	€	31.12.2018
Laenukohustus (omanik 2)**	4 610	4 610			0	€	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	14 515	14 515					
Laenukohustised kokku	14 515	14 515					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus (omanik 1)*	9 905	9 905			0	€	31.12.2017
Laenukohustus (omanik 2)**	9 610	9 610			0	€	31.12.2017
pangalaen-investeeringislaen (SEB)***	5 447	5 447			Euribor+3,2%	€	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	24 962	24 962					
Laenukohustised kokku	24 962	24 962					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud varad	838 000	766 000
Kokku	838 000	766 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	133 357	133 357
Võlad töövõtjatele	2 851	2 851
Maksuvõlad	2 770	2 770
Muud võlad	38 250	38 250
Dividendivõlad	30 600	30 600
Muud viitvõlad	7 650	7 650
Kohustus Pinska OÜ ees	103 500	103 500
Kokku võlad ja ettemaksed	280 728	280 728
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 850	29 850
Võlad töövõtjatele	2 678	2 678
Maksuvõlad	3 599	3 599
Muud võlad	45 000	45 000
Dividendivõlad	36 000	36 000
Muud viitvõlad	9 000	9 000
Saadud ettemaksed	9 400	9 400
Tulevaste perioodide tulud	9 400	9 400
Kohustus Pinska OÜ ees	103 500	103 500
Kokku võlad ja ettemaksed	194 027	194 027

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 684	2 684

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	303 000	300 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	303 000	300 000
Kokku müügitulu	303 000	300 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	300 000	300 000
Muud tulud	3 000	0
Kokku müügitulu	303 000	300 000

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum materiaalse põhivarade müügist	1 775	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	85 448	304 486
Muud	0	5 000
Kokku muud äritulud	87 223	309 486

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	558	516
Riiklikud ja kohalikud maksud	353	72
Liiva kinnistu arenduskulud	5 541	92
Transpordikulud (hooldus, remont, kindl.)	10	10
Juriidilised kulud	1 981	71
Panga teenustasud	62	61
Pinska kinnistu remondikulud	37 511	67 424
Pinska kinnistu elektrikulud	22 126	19 441
Abrami saeveski elektrikulud	24 409	13 579
Abrami saeveski remondikulud	234 648	162 513
Abrami saeveski eksperthinnang	480	0
Muud	422	20
Kokku mitmesugused tegevuskulud	328 101	263 799

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	23 835	24 455
Sotsiaalmaksud	8 056	8 228
Kokku tööjõukulud	31 891	32 683
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	10	61
Muud	154	206
Kokku muud ärikulud	164	267

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	30	584
Kokku intressikulud	30	584

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Pangaintress arvelduskontolt	2	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	128 156	-9 400	26 363

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanike poolt antud laen	0	5 000	0%	31.12.2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanike poolt antud laen	5 550	27 570	0	€	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 394	300 000	229 937	300 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	11 411	9 122

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2018

OÜ Mulgi Kinnisvara (registrikood: 11319495) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VENDER	Juhatuse liige	29.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	709 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 443
Kokku	731 536
Jaotamine	
Dividendideks	24 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	707 536
Kokku	731 536

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	709 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 443
Kokku	731 536
Jaotamine	
Dividendideks	24 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	707 536
Kokku	731 536

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300000	99.01%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	3000	0.99%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Opossum Holding		Eesti	1342 EUR (Lihtomand)
Marko Pukk	37702086020		1342 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4354121
Mobiiltelefon	+372 5018006
E-posti aadress	andrus@pinska.ee