

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OSAÜHING KINNISVARAEHITUS

registrikood: 11130776

tänavatalu nimi, Veere tn 5

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihtnumber: 44306

telefon: +372 5288693, +372 53491513

e-posti aadress: kve@kinnisvaraehitus.ee

veebilehe aadress: www.kinnisvaraehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kinnisvaraehitus on ettevõtte, mis tegeleb vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitustöö-, üldehituse-, remont-, sanitaartechniliste- ja montaažitöödega.

Firmale omistati 2012.a. ISO standardid: ISO 9001:2008, ISO 14001: 2004 ja OHSAS 18001:2007.

Tulud, kulud ja kasum

2017 aastal oli OÜ Kinnisvaraehituse müügitulu 378610 €. Müügitulust moodustas vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitustööd Eestis 99%. OÜ Kinnisvaraehitus kasumiks kujunes 3 tuh. eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu	378610	504517
Käibe kasv %	-24.96	-31,3
Brutokasumi määr %	0.01	0,5
Puhaskasum	3570	3218
Kasumi kasv %	10.94	107,6
Puhasrentaablus %	0,94	0,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	21.76	2,0
ROA	0,59	0,6
ROE	0,9	0,8
Varad	603510	538258
Omakapital	396557	392986
Käibevara	364358	307181
Lühiajalised kohustused	206953	145272

Käibe kasv (%)= (müügitulu 2017- müügitulu 2016)/müügitulu 2016*100
Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Kasumikasv (%)= (puhaskasum 2017-puhaskasum 2016)/puhaskasum 2016*100
Puhasrentaablus (%)= puhaskasum/müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
ROA (%)= puhaskasum/varad kokku*100
ROE (%)= puhaskasum/omakapital*100

Personal

OÜ Kinnisvaraehitus töötajate arv majandusaasta lõpus oli 10 töötajat. Aasta keskmine töötajate arv taandatud täistööajale on 10 töötajat.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Pakkuda ehitusteenust peatöövõtu korras. Leida uusi kliente ja koostööpartnereid. Investeerida tööliste koolitusse ja töö kvaliteeti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	48 310	66 121
Nõuded ja ettemaksed	131 396	190 046
Varud	184 652	51 014
Kokku käibevarad	364 358	307 181
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	239 152	231 077
Kokku põhivarad	239 152	231 077
Kokku varad	603 510	538 258
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	26 477	39 772
Võlad ja ettemaksed	128 900	99 322
Kokku lühiajalised kohustised	155 377	139 094
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	51 576	6 178
Kokku pikaajalised kohustised	51 576	6 178
Kokku kohustised	206 953	145 272
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834
Kohustuslik reservkapital	383	383
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 770	385 551
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 570	3 218
Kokku omakapital	396 557	392 986
Kokku kohustised ja omakapital	603 510	538 258

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	378 610	504 517
Muud äritulud	-542	22
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-193 119	-285 142
Mitmesugused tegevuskulud	-13 781	-13 600
Tööjõukulud	-122 695	-146 971
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-43 372	-51 496
Muud ärikulud	-1 328	-4 636
Ärikasum (kahjum)	3 773	2 694
Intressitulud	777	1 586
Muud finantstulud ja -kulud	-980	-1 062
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 570	3 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 570	3 218

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraehitus 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 Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kinnisvaraehitus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 360 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis arvatakse soetusmaksumusest maha akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

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

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis lisatakse see eraldi põhivarasse eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel

maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga

20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumi-

aruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata

sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Võimalikud dividendide väljamaksed ja

sellega kaasnev tulumaksu kohustus maksumääraga 20/80, on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

-osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a. juhul, kui isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

-eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tagatishoius	0	1 663
Sularaha kassas	9 568	19 770
Arvelduskontod	38 742	44 688
Kokku raha	48 310	66 121

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	84 698	84 698
Ostjatelt laekumata arved	84 698	84 698
Muud nõuded	41 869	41 869
Laenunõuded	38 950	38 950
Intressinõuded	2 919	2 919
Ettemaksed	4 829	4 829
Tulevaste perioodide kulud	2 829	2 829
Muud makstud ettemaksed	2 000	2 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 396	131 396
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	142 875	142 875
Ostjatelt laekumata arved	142 875	142 875
Nõuded seotud osapoolte vastu	-30	-30
Muud nõuded	44 137	44 137
Laenunõuded	41 950	41 950
Intressinõuded	2 187	2 187
Ettemaksed	3 064	3 064
Tulevaste perioodide kulud	3 064	3 064
Kokku nõuded ja ettemaksed	190 046	190 046

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 006	4 376
Üksikisiku tulumaks	3 521	4 141
Sotsiaalmaks	7 057	7 827
Kohustuslik kogumispension	249	266
Töötuskindlustusmaksed	455	487
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 288	17 097

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	146 620	2 709	320 870	470 199	33 822	504 021
Akumuleeritud kulum	-81 902	-1 972	-123 277	-207 151	-14 296	-221 447
Jääkmaksumus	64 718	737	197 593	263 048	19 526	282 574
Amortisatsioonikulu	-13 422	-521	-30 101	-44 044	-7 453	-51 497
31.12.2016						
Soetusmaksumus	142 785	2 709	320 870	466 364	33 822	500 186
Akumuleeritud kulum	-91 489	-2 493	-153 378	-247 360	-21 749	-269 109
Jääkmaksumus	51 296	216	167 492	219 004	12 073	231 077
Ostud ja parendused			86 400	86 400	4 485	90 885
Amortisatsioonikulu	-7 932	-216	-35 299	-43 447	-3 199	-46 646
Müügid	-2 106		-34 058	-36 164		-36 164
31.12.2017						
Soetusmaksumus	100 722	2 709	340 270	443 701	38 307	482 008
Akumuleeritud kulum	-59 464	-2 709	-155 735	-217 908	-24 948	-242 856
Jääkmaksumus	41 258	0	184 535	225 793	13 359	239 152

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laadurekskavaator CATERPILLAR 444 F2	61 596	10 020	51 576	2,98	15.04.2022
Laadurekskavaator NEW HOLLAND B115C	4 457	4 457		2,98	15.07.2018
Kapitalirendinõuded kokku	66 053	14 477	51 576		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laadurekskavaator NEW Holland B115B	8 509	6 787	1 722	3,1	15.03.2018
Roomikekskavaator New Holland E235	4 827	4 827		3,1	15.04.2017
Laadurekskavaator NEW HOLLAND B115C	11 967	7 510	4 457	2,98	15.07.2018
Kapitalirendinõuded kokku	25 303	19 124	6 179		

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	66 053	14 477	51 576
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	25 302	19 124	6 178

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	12 000	12 000			3%
Lühiajalised laenud kokku	12 000	12 000			
Kapitalirendikohustised kokku	66 053	14 477	51 576		
Laenukohustised kokku	78 053	26 477	51 576		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 000	1 000			3%
Arvelduskrediit	19 648	19 648			
Lühiajalised laenud kokku	20 648	20 648			
Kapitalirendikohustised kokku	25 302	19 124	6 178		
Laenukohustised kokku	45 950	39 772	6 178		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	98 266	98 266
Võlad töövõtjatele	14 803	14 803
Maksuvõlad	15 288	15 288
Muud võlad	543	543
Intressivõlad	543	543
Kokku võlad ja ettemaksed	128 900	128 900

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	64 072	64 072
Võlad töövõtjatele	17 610	17 610
Maksuvõlad	17 097	17 097
Muud võlad	543	543
Intressivõlad	543	543
Kokku võlad ja ettemaksed	99 322	99 322

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	8 858	7 290
Puhkusetasude kohustis	5 696	9 832
Muud kinnipidamised	249	488
Kokku võlad töövõtjatele	14 803	17 610

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	378 610	504 517
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	378 610	504 517
Kokku müügitulu	378 610	504 517
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus		
Transporditeenus	0	0
Välistrasside ehitus	316 021	504 517
Mehhanismide teenused	0	0
Vahendusteenus	62 589	0
Tee ehitus	0	0
Kokku müügitulu	378 610	504 517

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum materiaalsest põhivarast müügist	-548	0
Lootusetute nõuete laekumine	0	0
Palgatoetus, juhendamistasu	0	0
Intressitulu	0	0
Muud	6	22
Kokku muud äritulud	-542	22

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	62 177	155 012
Energia	47 950	53 242
Kütus	47 950	53 242
Alltöövõtutööd	11 509	4 354
Transpordikulud	5 959	13 430
Üür ja rent	23 104	3 492
Muud	42 420	55 612
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	193 119	285 142

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	90 392	109 642
Sotsiaalmaksud	32 303	37 329
Kokku tööjõukulud	122 695	146 971
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	10

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 000	41 950

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	2 805	13 273	3 282	30 039

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	31 200	29 900

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

OSAÜHING KINNISVARAEHITUS (registrikood: 11130776) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAR NEEME	Juhatuse liige	29.06.2018
LEHO LÄNTS	Juhatuse liige	01.07.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 770
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 570
Kokku	392 340
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	392 340
Kokku	392 340

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	388 770
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 570
Kokku	392 340
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	392 340
Kokku	392 340

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	42211	375610	99.21%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Allar Neeme	37809305219	Eesti	1917 EUR (Lihtomand)
Leho Länts	37601144225	Eesti	1917 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5288693
Mobiiltelefon	+372 53491513
E-posti aadress	kve@kinnisvaraehitus.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvaraehitus.ee