

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2017.a. soetatud tööstus-laohoone Tartumaal, Kambja vallas on väljarenditud 100%.

2019.a. jätkatakse sama tegevust. Suuremaid investeeringuid ja plaane ettevõtte lähiaastatel plaanis pole.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2018	2017
Puhas käibekapital	Käibevara-lühiajalised kohustused	-87 123	-88 591
Omakapitali kordaja	Varad / omakapital	1,99	2,25

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 863	19 994	2
Nõuded ja ettemaksed	1 255	1 254	3
Kokku käibevarad	21 118	21 248	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	241 158	241 158	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 280 015	1 340 002	5
Kokku põhivarad	1 521 173	1 581 160	
Kokku varad	1 542 291	1 602 408	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	108 000	108 000	6
Võlad ja ettemaksed	240	1 839	7
Kokku lühiajalised kohustised	108 240	109 839	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	660 000	780 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	660 000	780 000	
Kokku kohustised	768 240	889 839	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	709 757	817 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 482	-108 003	
Kokku omakapital	774 051	712 569	
Kokku kohustised ja omakapital	1 542 291	1 602 408	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	132 706	11 059	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 920	-4 790	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 906	-1 166	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 987	-9 998	5
Olulised käibevara allahindlused	0	-102 786	
Muud ärikulud	0	-100	
Ärikasum (kahjum)	68 893	-107 781	
Intressitulud	884	1 055	
Intressikulud	-8 295	-1 277	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	61 482	-108 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 482	-108 003	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2018. 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.

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 vähendamisenä.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansivälise 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 laekuv 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 5% aastas.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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 netosummalt.

Alates 01.01.2019 on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määr 14/86.

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakonto	19 863	19 994
Kokku raha	19 863	19 994

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	241 877	719	143 658	97 500	
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500	4
Intressinõuded	719	719	0	0	4
Ettemaksed	536	536	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	536	536	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 413	1 255	143 658	97 500	

	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	
Laenunõuded	241 158	0	0	241 158	4
Intressinõuded	718	718	0	0	4
Ettemaksed	536	536	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	536	536	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 412	1 254	0	241 158	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500	0,5%	euro	2021-2019	12
Intressinõuded	719	719	0	0				12
Kokku muud nõuded	241 877	719	143 658	97 500				

	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	12
Intressinõuded	718	718	0	0				12
Kokku muud nõuded	241 876	718	0	241 158				

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
Amortisatsioonikulu	0	-59 987	-59 987
31.12.2018			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum	0	-69 985	-69 985
Jääkmaksumus	150 260	1 129 755	1 280 015

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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	132 706	11 059
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 920	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	27 500

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	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	768 000	108 000	432 000	228 000	1%	euro	2027	12
Pikaajalised laenud kokku	768 000	108 000	432 000	228 000				
Laenukohustised kokku	768 000	108 000	432 000	228 000				
	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	12
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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	240	240
Kokku võlad ja ettemaksed	240	240
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	562	562
Muud võlad	1 277	1 277
Intressivõlad	1 277	1 277
Kokku võlad ja ettemaksed	1 839	1 839

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	616 991	567 806
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	154 248	141 951
Kokku tingimuslikud kohustised	771 239	709 757

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	132 706	11 059
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	132 706	11 059
Kokku müügitulu	132 706	11 059
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile ja rendile andmine	132 706	11 059
Kokku müügitulu	132 706	11 059

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-I Kinnisasi 2018.a. ja 2017.a. töötajaid ei olnud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Makkle Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	86 000	0	100 092
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		682 000	0	789 186
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241 877	0	241 876	0

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Makkle Invest OÜ	14 000	1%	euro	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatuslega seotud ettevõtted	106 000	1%	euro	2027
Juhatuslega seotud ettevõtte				

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Makkle Invest OÜ	0	100 000	1%	euro	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%	euro	2027
Juhatusesega seotud ettevõtte	111 000	0	2%	euro	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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2019

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART AVARMAA	Juhatuse liige	15.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	709 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	61 482
Kokku	771 239
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	771 239
Kokku	771 239

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	132706	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