

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Mulgi Kinnisvara

registrikood: 11319495

tänava/talu nimi, Sepa tee 7

maja ja korteri number:

küla: Pinska küla

vald: Viljandi vald

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 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.

2018.a. netokäive oli 300 000 eurot ja ettevõtte puhaskasumiks kujunes 39 106 eurot, 2017.a. vastavalt 303 000 eurot ja 22 443 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal on 2.

Tööjõukulud 2018.a. 34 265 eurot ja 2017.a. 31 891. Tegevjuhi töötasu 12 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	893	17 515	2
Nõuded ja ettemaksed	226	3 306	3
Varud	6 948	6 948	4
Kokku käibevarad	8 067	27 769	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	974 420	964 420	6
Materiaalsed põhivarad	33 846	37 542	7
Kokku põhivarad	1 008 266	1 001 962	
Kokku varad	1 016 333	1 029 731	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 765	14 515	8
Võlad ja ettemaksed	256 974	280 728	9
Kokku lühiajalised kohustised	266 739	295 243	
Kokku kohustised	266 739	295 243	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	10
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	707 536	709 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 106	22 443	
Kokku omakapital	749 594	734 488	
Kokku kohustised ja omakapital	1 016 333	1 029 731	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	300 000	303 000	11
Muud äritulud	0	87 223	12
Mitmesugused tegevuskulud	-216 551	-328 101	14
Tööjõukulud	-34 265	-31 891	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 696	-7 596	
Muud ärikulud	-382	-164	16
Ärikasum (kahjum)	45 106	22 471	
Intressikulud	0	-30	17
Muud finantstulud ja -kulud	0	2	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	45 106	22 443	
Tulumaks	-6 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 106	22 443	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Mulgi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2018 kuni 31.12.2018. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja hea raamatupidamistavaga. 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 "müüdud 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 materiaalsel 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 väärtusel. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha kassas ja arvelduskontol	893	17 515
Kokku raha	893	17 515

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	93	93
Ettemaksed	133	133
Tulevaste perioodide kulud	133	133
Kokku nõuded ja ettemaksed	226	226
	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

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	6 948	6 948
Kokku varud	6 948	6 948

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 477	2 846	
Üksikisiku tulumaks		669		469
Sotsiaalmaks		1 140		858
Kohustuslik kogumispension		60		40
Töötuskindlustusmaksed		75		53
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				1 350
Ettemaksukonto jääk	93		327	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	93	5 421	3 173	2 770

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
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
Ostud ja parendused	10 000
31.12.2018	
Soetusmaksumus	974 420
Jääkmaksumus	974 420

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 000	300 000

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed		
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
Amortisatsioonikulu	-252	-3 444	-3 696	-3 696
31.12.2018				
Soetusmaksumus	3 951	62 506	66 457	66 457
Akumuleeritud kulum	-3 473	-29 138	-32 611	-32 611
Jääkmaksumus	478	33 368	33 846	33 846

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2018	2017
Masinad ja seadmed		19 000
Muud masinad ja seadmed		19 000
Kokku	0	19 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus (omanik 1)*	5 155	5 155			0	€	31.12.2019
Laenukohustus (omanik 2)**	4 610	4 610			0	€	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	9 765	9 765					
Laenukohustised kokku	9 765	9 765					
	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	838 000	838 000
Kokku	838 000	838 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	91 421	91 421
Võlad töövõtjatele	3 382	3 382
Maksuvõlad	5 421	5 421
Muud võlad	53 250	53 250
Dividendivõlad	42 600	42 600
Muud viitvõlad	10 650	10 650
Kohustus Pinska OÜ ees	103 500	103 500
Kokku võlad ja ettemaksed	256 974	256 974
	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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 684	2 684

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	300 000	303 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	300 000	303 000
Kokku müügitulu	300 000	303 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	300 000	300 000
Muud tulud	0	3 000
Kokku müügitulu	300 000	303 000

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	1 775
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	85 448
Kokku muud äritulud	0	87 223

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	551	558
Riiklikud ja kohalikud maksud	435	353
Liiva kinnistu arenduskulud	2 214	5 541
Transpordikulud (hooldus,remont,kindl.)	13	10
Juriidilised kulud	166	1 981
Panga teenustasud	63	62
Pinska kinnistu remondikulud	25 244	37 511
Pinska kinnistu elektrikulud	26 095	22 126
Abrami saeveski elektrikulud	43 598	24 409
Abrami saeveski remondikulud	117 742	234 648
Abrami saeveski eksperthinnang	400	480
Muud	30	422
Kokku mitmesugused tegevuskulud	216 551	328 101

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	25 618	23 835
Sotsiaalmaksud	8 647	8 056
Kokku tööjõukulud	34 265	31 891
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	180	10
Muud	202	154
Kokku muud ärikulud	382	164

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	0	30
Kokku intressikulud	0	30

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Pangaintress arvelduskontolt	0	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	2

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	186 920	0	128 156

2018	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	0	4 750	0%	€	31.12.2019

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 920	300 000	269 394	300 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	12 000	11 411

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2019

OÜ Mulgi Kinnisvara (registrikood: 11319495) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VENDER	Juhatuse liige	19.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	707 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 106
Kokku	746 642
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	746 642
Kokku	746 642

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	707 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 106
Kokku	746 642
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	746 642
Kokku	746 642

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Opossum Holding	14164461	Peetrimõisa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, 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