

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kinnisvaramaailm

registrikood: 10424416

tänavanimi, maja ja korteri number: Roseni tn 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5084524

e-posti aadress: margus@lh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kinnisvaramaailm OÜ põhitegevusteks on kinnisvara ost, müük, rent, haldamine ja arendamine ning juriidilised teenused ja pankrotimenetluste tehniline teenindamine.

2018. aastal oli põhitegevuseks renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning muud kinnisvaraalased teenused, lisaks konsultatsioonid ja juhtimisteenuse pakkumine.

2019. aastal jätkab OÜ Kinnisvaramaailm endistel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 855	74 397	
Nõuded ja ettemaksed	244 775	203 316	2
Varud	54 832	54 832	
Kokku käibevarad	347 462	332 545	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1	1	
Materiaalsed põhivarad	9 701	6 532	
Kokku põhivarad	9 702	6 533	
Kokku varad	357 164	339 078	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	294 058	302 957	3
Kokku lühiajalised kohustised	294 058	302 957	
Kokku kohustised	294 058	302 957	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Ülekurss	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 610	3 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 985	-2 056	
Kokku omakapital	63 106	36 121	
Kokku kohustised ja omakapital	357 164	339 078	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	215 953	251 420	4
Muud äritulud	8 436	3 278	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-58 263	-54 514	
Mitmesugused tegevuskulud	-82 593	-191 787	
Tööjõukulud	-7 331	-7 781	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 191	-2 676	
Muud ärikulud	-46 795	0	
Ärikasum (kahjum)	27 216	-2 060	
Intressikulud	-233	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 985	-2 056	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 985	-2 056	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaramaailm 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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

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.

Varud

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

Varude üle peetakse arvestust individuaalmaksumuse meetodil, kuna tegemist on edasimüügi eesmärgil ostetud kinnistutega ja üksikud varuobjektid on üksteisest selgelt eristatavad.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad üldjuhul maksumusega üle 350 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 10-35%.

Materiaalsele põhivaraale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 132	24 132
Ostjatelt laekumata arved	24 132	24 132
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	546	546
Muud nõuded	228 798	228 798
Laenunõuded	198 798	198 798
Viitlaekumised	30 000	30 000
Ettemaksed	60 002	60 002
Tulevaste perioodide kulud	8 234	8 234
Muud makstud ettemaksed	51 768	51 768
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-68 703	-68 703
Kokku nõuded ja ettemaksed	244 775	244 775
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 266	25 266
Ostjatelt laekumata arved	25 266	25 266
Muud nõuded	145 247	145 247
Laenunõuded	110 247	110 247
Viitlaekumised	35 000	35 000
Ettemaksed	60 002	60 002
Tulevaste perioodide kulud	8 234	8 234
Muud makstud ettemaksed	51 768	51 768
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-27 199	-27 199
Kokku nõuded ja ettemaksed	203 316	203 316

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 522	3 522
Võlad töövõtjatele	252	252
Maksuvõlad	2 506	2 506
Muud võlad	176	176
Muud viitvõlad	176	176
Saadud ettemaksed	287 602	287 602
Kokku võlad ja ettemaksed	294 058	294 058
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 138	3 138
Võlad töövõtjatele	885	885
Maksuvõlad	5 612	5 612
Muud võlad	5 720	5 720
Muud viitvõlad	5 720	5 720
Saadud ettemaksed	287 602	287 602
Kokku võlad ja ettemaksed	302 957	302 957

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	215 953	251 420
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	215 953	251 420
Kokku müügitulu	215 953	251 420
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	137 770	122 347
Renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	73 122	71 906
Juhtimisteenus	3 000	36 000
Sõiduki müük, rent	2 061	21 167
Kokku müügitulu	215 953	251 420

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-5 479	-5 479
Sotsiaalmaksud	-1 852	-2 302
Kokku tööjõukulud	-7 331	-7 781
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 835	3 835

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

Osaühing Kinnisvaramaailm (registrikood: 10424416) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PUIS	Juhatuse liige	13.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 985
Kokku	28 595
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 595
Kokku	28 595

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 985
Kokku	28 595
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 595
Kokku	28 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	137770	63.80%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	73122	33.86%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	3000	1.39%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	2061	0.95%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing UVJ Konsultatsioonid	11224369		25564 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5084524
E-posti aadress	margus@lh.ee