

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Color Kinnisvara OÜ

registrikood: 12856485

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10616

telefon: +372 6108555

e-posti aadress: info@arkaadia.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Color Kinnisvara OÜ on asutatud 2015. aastal.

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürile andmine. 2017. aastal omandas osaühing kinnistu mis hakkas üüritulu teenima alates jaanuarist 2018.

2018. aastal äriühingul töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele 2018. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2019. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Color Kinnisvara OÜ finantssuhtarvud

	2018	2017
Müügitulu eurodes	122 854	0
Müügitulu suurenemine (+)/ vähenemine (-)	-	-100%
Puhaskasum eurodes	11 816	-66 257
Puhasrentaablus		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja kordades	11,04	14,12
ROA%	1%	-6%
ROE%	200%	-41%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 184	27 591	2
Nõuded ja ettemaksed	22 732	9 626	3;4
Kokku käibevarad	55 916	37 217	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 798 656	1 815 416	5
Materiaalsed põhivarad	24 894	0	6
Kokku põhivarad	1 823 550	1 815 416	
Kokku varad	1 879 466	1 852 633	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 064	2 636	4;8
Kokku lühiajalised kohustised	5 064	2 636	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 850 000	1 850 000	7
Võlad ja ettemaksed	12 589	0	4,8
Kokku pikaajalised kohustised	1 862 589	1 850 000	
Kokku kohustised	1 867 653	1 852 636	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 503	63 754	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 816	-66 257	
Kokku omakapital	11 813	-3	
Kokku kohustised ja omakapital	1 879 466	1 852 633	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	122 854	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 050	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-12 551	-5	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 760	0	5,6
Ärikasum (kahjum)	47 493	-5	
Intressikulud	-35 682	-2 636	13
Muud finantstulud ja -kulud	5	9	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 816	-2 632	
Tulumaks	0	-63 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 816	-66 257	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Color Kinnisvara OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Color Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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 alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse muudes ärituludes.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-12,5% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent,

lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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.

Kõikide finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	702	0
Arvelduskontod	32 482	27 591
Kokku raha	33 184	27 591

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	
Nõuded ostjate vastu	22 732	22 732	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	22 732	22 732	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 732	22 732	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 626	9 626	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 626	9 626	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	563	9 626	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	563	9 626	0

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	977 440	837 976	1 815 416
31.12.2017			
Soetusmaksumus	977 440	837 976	1 815 416
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	977 440	837 976	1 815 416
Amortisatsioonikulu	0	-16 760	-16 760
31.12.2018			
Soetusmaksumus	977 440	837 976	1 815 416
Akumuleeritud kulum	0	-16 760	-16 760
Jääkmaksumus	977 440	821 216	1 798 656

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 914	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 110	0

Color Kinnisvara OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	24 894	24 894	24 894
Amortisatsioonikulu	0	0	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	24 894	24 894	24 894
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	24 894	24 894	24 894

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	1 850 000	0	0	1 850 000	4%	EUR	31.12.23
Pikaajalised laenud kokku	1 850 000	0	0	1 850 000			
Laenukohustised kokku	1 850 000	0	0	1 850 000			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	1 850 000	0	0	1 850 000	4%	EUR	31.12.23
Pikaajalised laenud kokku	1 850 000	0	0	1 850 000			
Laenukohustised kokku	1 850 000	0	0	1 850 000			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 501	4 501	0	0	
Maksuvõlad	563	563	0	0	4
Muud võlad	12 589	0	12 589	0	
Intressivõlad	0	0	0	0	
Muud viitvõlad	12 589	0	12 589	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 653	5 064	12 589	0	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	
Maksuvõlad	0	0	0	0	4
Muud võlad	2 636	2 636	0	0	
Intressivõlad	2 636	2 636	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 636	2 636	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingul on üks osa nimiväärtusega 2500 eurot.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 9 313 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 1 863 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 7 450 eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	122 854	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	122 854	0
Kokku müügitulu	122 854	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	91 914	0
Vahendatud kaubad ja teenused	30 940	0
Kokku müügitulu	122 854	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	33 975	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	12 075	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	46 050	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 908	0
Muud	4 643	5
Kokku mitmesugused tegevuskulud	12 551	5

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	35 682	2 636
Kokku intressikulud	35 682	2 636

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Arvelduskonto intressid	5	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	9

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Falkonet Metall OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	1 500 000	1 500 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	250 000	250 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	100 000

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Pikaajaline laen	1 500 000	0	4%	EUR	31.12.23
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Pikaajaline laen	250 000	0	4%	EUR	31.12.23
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajaline laen	100 000	0	4%	EUR	31.12.23

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 640	0

2018 laenu liikumisi ei toimunud Color Kinnisvara OÜ-s.

Arvestuslik intress 2017 oli summas 2 636 eurot ja 2018 oli summas 35 682 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.01.2019

Color Kinnisvara OÜ (registrikood: 12856485) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	23.01.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 816
Kokku	9 313
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 313
Kokku	9 313

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	122854	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Falkonet Metall OÜ	10524187	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	info@arkaadia.ee