

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: UT Kinnisvara OÜ

registrikood: 12427071

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 251

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11622

e-posti aadress: urmas.tsahkna@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevuses 2018 aastal olulisi muudatusi polnud. Töötajaid ettevõtte ei olnud ja väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	50 476	104 207	2
Nõuded ja ettemaksed	21 570	2 826	
Kokku käibevarad	72 046	107 033	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 936	38 863	3
Finantsinvesteeringud	229 000	242 250	4
Kokku põhivarad	241 936	281 113	
Kokku varad	313 982	388 146	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	46 500	5
Võlad ja ettemaksed	9 793	6 666	6
Kokku lühiajalised kohustised	9 793	53 166	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	155 086	160 086	5
Kokku pikaajalised kohustised	155 086	160 086	
Kokku kohustised	164 879	213 252	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 894	79 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 791	95 866	
Kokku omakapital	149 103	174 894	
Kokku kohustised ja omakapital	313 982	388 146	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	-22 584	136 070	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 127	-39 138	9
Mitmesugused tegevuskulud	-86	-1 078	
Ärikasum (kahjum)	-25 797	95 854	
Muud finantstulud ja -kulud	6	12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 791	95 866	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 791	95 866	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UT KINNISVARA OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandlus standardiga. Põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb,

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeeija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeeija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	7 459	67 590
Sularaha kassas	43 017	36 617
Kokku raha	50 476	104 207

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12435192	Vanalinna Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvara üürimine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Vanalinna Investeeringud OÜ	38 863	-25 927	12 936
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	38 863	-25 927	12 936

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	97 400	100 000	197 400
Soetamine		38 250	38 250
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	6 600		6 600
31.12.2017	104 000	138 250	242 250
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2017	104 000	138 250	242 250
Müük müügihinnas või lunastamine		-3 250	-3 250
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-10 000		-10 000
31.12.2018	94 000	135 000	229 000

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenud ettevõtetelt	155 086		155 086		31.12.2020	11
Pikaajalised laenud kokku	155 086		155 086			
Laenukohustised kokku	155 086		155 086			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud ettevõtetelt	46 500	46 500			2018	
Lühiajalised laenud kokku	46 500	46 500				
Pikaajalised laenud						
Laenud ettevõtetelt	160 086		160 086		31.12.2019	11
Pikaajalised laenud kokku	160 086		160 086			
Laenukohustised kokku	206 586	46 500	160 086			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	9 793	9 793	
Intressivõlad	9 793	9 793	11
Kokku võlad ja ettemaksed	9 793	9 793	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	6 666	6 666	
Intressivõlad	6 666	6 666	11
Kokku võlad ja ettemaksed	6 666	6 666	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	-22 584	136 070
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	-22 584	136 070
Kokku müügitulu	-22 584	136 070
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud sidusettevõtete osadelt	-25 928	38 417
Intressitulud	11 744	8 926
Tulud aktsiatelt	-10 000	81 727
Muud finantstulud	1 600	7 000
Kokku müügitulu	-22 584	136 070

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	35 889
Intressikulud	3 127	3 249
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 127	39 138

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	149 570		141 076	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		164 879		166 752
Eraisikud	7 000		0	

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad			
Ettevõtted	20 000	23 250	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Ettevõtted			5 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Eraisikud	14 000	7 000	

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad			
Ettevõtted	100 000	61 750	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Ettevõtted			9 500

raamatupidamiskohustuslase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

UT Kinnisvara OÜ (registrikood: 12427071) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TSAHKNA	Juhatuse liige	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 791
Kokku	149 103
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149 103
Kokku	149 103

Ettepanek on jätta kogunenud kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	-22584		Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Tsahkna	37208252786	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas.tsahkna@gmail.com