

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ

registrikood: 12309984

tänava/talu nimi, Sõbra tn 54

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50106

telefon: +372 5096169

e-posti aadress: raamatupidaja@kunsttekkel.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus asutati 2012. aastal. Firma põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja haldus.

OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus osakapital on 2'556 eurot. Ettevõttel on kaheliikmeline juhatuse ja nõukogu puudub. 2018. aastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

2018. aastal haldas ettevõtte varasemalt soetatud kinnistuid ja kortereid nende juurde kuuluvate parkimiskohtadega Tartu linnas. Kõik objektid on kaetud rendilepingutega.

Möödunud majandusaastal müüs ettevõtte kaks aadressil Ülikooli 4 asuvat korterit, millega seoses vähenes eelmise aastaga võrreldes müügitulu 53'195 eurot ja oli 67'678 eurot. Aruandeaasta kasumiks kujunes 55'563 eurot ning ettevõtte omakapital on 31.12.2018 seisuga 784'397 eurot.

Järgneva aastal on plaanis jätkata olemasoleva kinnisvara haldamist ja tagada objektidel rendilepingute järjepidevus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	573	272	
Nõuded ja ettemaksed	528 575	420 043	2
Kokku käibevarad	529 148	420 315	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	737 156	1 118 156	3
Materiaalsed põhivarad	2 587	3 703	
Kokku põhivarad	739 743	1 121 859	
Kokku varad	1 268 891	1 542 174	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 433	782 394	4
Võlad ja ettemaksed	11 918	30 474	5
Kokku lühiajalised kohustised	48 351	812 868	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	434 000	473	4
Võlad ja ettemaksed	2 144	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	436 144	473	
Kokku kohustised	484 495	813 341	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	726 277	695 222	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 563	31 055	
Kokku omakapital	784 396	728 833	
Kokku kohustised ja omakapital	1 268 891	1 542 174	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	67 678	120 873	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 117	-31 454	7
Brutokasum (-kahjum)	19 561	89 419	
Üldhalduskulud	-15 458	-7 191	8
Muud äritulud	42 265	0	
Muud ärikulud	-366	-11 695	
Ärikasum (kahjum)	46 002	70 533	
Intressitulud	25 638	16 355	
Intressikulud	-16 077	-55 833	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 563	31 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 563	31 055	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Alates 01.01.2017 rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardis ettevõtjate kategooriatele liigitub Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Aastaaruande esitusviisi on vastavalt muudetud tagasiulatuvalt. Tagasiulatuval muudatusel ei olnud mõju aruandeperioodi ega eelnevate perioodide finantsandmetele.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lühendatud mahus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

2017. aastal valis ettevõtte oma kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks õiglase väärtuse meetodi, kõik kinnisvarainvesteeringud hinnati antud perioodi algbilansis ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena (kõiki järgnevaid ümberhindluste vahesid kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000****Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omaniga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete minimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressukuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantituluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 usaldusväärselt määratav ja tehingust saadud tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 787	6 787
Ostjatelt laekumata arved	6 787	6 787
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8
Muud nõuded	214 653	214 653
Laenunõuded	161 900	161 900
Intressinõuded	52 753	52 753
Ettemaksed	118	118
Tulevaste perioodide kulud	118	118
Muud lühiajalised nõuded	307 009	307 009
Kokku nõuded ja ettemaksed	528 575	528 575
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	999	999
Ostjatelt laekumata arved	999	999
Muud nõuded	418 980	418 980
Laenunõuded	393 950	393 950
Intressinõuded	25 030	25 030
Ettemaksed	64	64
Muud makstud ettemaksed	64	64
Kokku nõuded ja ettemaksed	420 043	420 043

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	63 000	551 086	614 086
Akumuleeritud kulum		-31 836	-31 836
Jääkmaksumus	63 000	519 250	582 250
Ümberliigitamised	-63 000	-519 250	-582 250
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ümberliigitamised	1 118 156
31.12.2017	1 118 156
Müügid	-381 000
31.12.2018	737 156

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 608	105 670
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 068	-30 684
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	426 000	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	36 000	36 000				
Lühiajalised laenud kokku	36 000	36 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised pangalaenud	124 000		124 000			
Laen juriidiliselt isikult	310 000		310 000			
Pikaajalised laenud kokku	434 000		434 000			
Kapitalirendikohustised kokku	433	433				
Laenukohustised kokku	470 433	36 433	434 000			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	417 000	417 000			2,8%	2018
Laen juriidiliselt isikult	365 000	365 000			3	2017
Lühiajalised laenud kokku	782 000	782 000				
Kapitalirendikohustised kokku	867	394	473			
Laenukohustised kokku	782 867	782 394	473			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	63 000	63 000
Ehitised	674 156	1 118 156
Kokku	737 156	1 181 156

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 108	7 108	
Muud võlad	2 144		2 144
Intressivõlad	2 144		2 144
Saadud ettemaksed	4 810	4 810	
Muud saadud ettemaksed	4 810	4 810	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 062	11 918	2 144

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 392	1 392	
Muud võlad	19 932	19 932	
Intressivõlad	19 932	19 932	
Saadud ettemaksed	9 150	9 150	
Muud saadud ettemaksed	9 150	9 150	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 474	30 474	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	67 678	120 873
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	67 678	120 873
Kokku müügitulu	67 678	120 873
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud ruumide üürilt	55 608	106 839
Muud (kommunaalteenused, vahendatud teenused)	12 070	14 034
Kokku müügitulu	67 678	120 873

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-3 458	-4 834
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 532	0
Energia	-7 516	-8 649
Elektrienergia	-3 574	-4 508
Soojusenergia	-3 942	-4 141
Veevarustusteenused	-1 418	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-122	-358
Amortisatsioonikulu	0	-771
Hooldus ja remondikulu	-31 736	-16 088
Ostetud väikevahendid	-821	-754
Muud	-514	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 117	-31 454

Lisa 8 Üldhalduskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-3 758	-1 210
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 268	0
Amortisatsioonikulu	-1 115	0
Muud	-7 317	-5 559
Lepingutasud	-1 000	-422
Kokku üldhalduskulud	-15 458	-7 191

Lisa 9 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-15 943	-55 731
Intressikulu kapitalirendilt	-134	-102
Kokku intressikulud	-16 077	-55 833

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vallikraavi Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	365 000

2018	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	
Juriidiline isik	365 000

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Juriidiline isik	70 000	13 800	3%	2017

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2019

Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ (registrikood: 12309984) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVO PÄRN	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	726 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 563
Kokku	781 840
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	781 840
Kokku	781 840

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	67678	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5096169
E-posti aadress	raamatupidaja@kunsttekel.ee