

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Linden Varahaldus

registrikood: 10713209

tänavanimi, maja ja korteri number: Raua tn 1-37

linn: Tallinn

maakond: Harjumaa

postisihthumber: 10124

telefon: +372 5021961

e-posti aadress: y.tiits@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Äriühing alustas tegevust 5. detsembril 2000. a., põhitegevusalana kinnisvara hooldus ja haldus.

Ettevõtte ei osalenud riigihanke konkurssidel.

Aruandeaastal osutas ettevõtte kinnisvara hooldus- /haldusteenust 28 objektile.

Töö uute objektidega peab jätkuma ka käesoleval aastal, milleks tuleb osaleda parandada teenuse kvaliteeti, tõstes osutatavate teenuste taset.

Ettevõtte juhil Ü.Tiits`ul on kinnisvarahalduri IV kutsetunnistus. ettevõttes töötab veel üks haldur.

Raamatupidamise teenust ostetakse sisse teenusena ja see on oluliselt vähendanud kulusid raamatupidamisele. Samal ajal on tõusnud raamatupidamise kvaliteet. Loobutud on paberkandjal dokumentide säilitamisest ja kõik dokumendid säilitatakse elektroonselt teenust osutava ettevõtte serveris.

Järgmise aasta põhiülesandeks on teeninduse kvaliteedi tõstmine ja teenuste laiendamine , kaasa arvatud ühistutele raamatupidamisteenuse osutamine.

Ettevõtte on Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu liige, kelle korraldatud koolitustel osalevad töötajad.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline ja talle ei maksta juhatuseliikme tasusid. Juhatus liige täidab direktori funktsioone töölepingu alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 826	22 393	2
Nõuded ja ettemaksed	53 991	81 865	3
Kokku käibevarad	67 817	104 258	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	
Kokku põhivarad	2 500	0	
Kokku varad	70 317	104 258	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 828	56 898	6
Kokku lühiajalised kohustised	20 828	56 898	
Pikaajalised kohustised			
Sihtfinantseerimine	8 525	19 636	
Kokku pikaajalised kohustised	8 525	19 636	
Kokku kohustised	29 353	76 534	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 509	30 206	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 503	-5 434	
Kokku omakapital	40 964	27 724	
Kokku kohustised ja omakapital	70 317	104 258	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	140 941	139 739	8
Muud äritulud	24 407	44 059	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 154	-39 901	10
Mitmesugused tegevuskulud	-55 044	-67 500	11
Tööjõukulud	-56 289	-79 831	12
Muud ärikulud	-358	0	13
Ärikasum (kahjum)	1 503	-3 434	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 503	-3 434	
Tulumaks	0	-2 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 503	-5 434	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 503	-3 434	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	13 944	-4 865	
Kokku korrigeerimised	13 944	-4 865	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 874	12 279	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-36 070	-3 580	
Kokku rahavood äritegevusest	7 251	400	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 500	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumised sihtfinantseerimisest	-11 111	6 038	
Makstud dividendid	-2 207	-3 135	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-2 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-13 318	903	
Kokku rahavood	-8 567	1 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 393	21 090	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 567	1 303	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 826	22 393	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 684	268	38 206	41 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 434	-5 434
Väljakuulutatud dividendid			-8 000	-8 000
31.12.2017	2 684	268	24 772	27 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 503	1 503
Muud muutused omakapitalis			11 737	11 737
31.12.2018	2 684	268	38 012	40 964

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Linden Varahaldus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Linden Varahaldus kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostajate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostaja kohta eraldi, arvestades informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse alates 2008. aastast põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on alates 1278 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kuludesse nende kasutuselevõtmise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimasked kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulud

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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis, ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Muudatused dividendide tulumaksuga maksustamisel alates 1.01.2019

Alates 1.01.2019 on võimalik kohaldada regulaarselt jaotatavale kasumile madalamat tulumaksumäära 14% (14/86 netosummast). Need residendist äriühingud, kes maksid 2018.a dividende (või tegid omakapitalist muid väljamakseid), millelt maksti tulumaksu tavamääraga, saavad 2019. aastal dividende jaotades esimest korda rakendada tavamäära asemel madalamat määra. 2019.aastal saab kasutada 1/3*2018.aastal jaotatud maksustatud kasumilt. Dividendi väljamaksete maksustamisel on madalama maksu määra (14/86) rakendamine kohustuslik, sellest äriühing praegu loobuda ei saa.

Kuna ettevõtte maksid 2018.aastal dividende, siis on tal õigus 2019.aastal rakendada madalamat tulumaksumäära.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	567	0
Arvelduskontod	13 259	22 393
Kokku raha	13 826	22 393

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	42 016	42 016	
Ostjatelt laekumata arved	42 016	42 016	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	4
Muud nõuded	8 378	8 378	
Ettemaksed	3 595	3 595	
Tulevaste perioodide kulud	3 595	3 595	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 991	53 991	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	43 848	43 848	
Ostjatelt laekumata arved	43 848	43 848	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Muud nõuded	33 560	33 560	
Ettemaksed	4 457	4 457	
Tulevaste perioodide kulud	4 457	4 457	
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 865	81 865	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 169	0	1 814
Üksikisiku tulumaks	0	492	0	599
Sotsiaalmaks	0	939	0	1 143
Kohustuslik kogumispension	0	38	0	38
Töötuskindlustusmaksed	0	53	0	50
Ettemaksukonto jääk	2		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	2 691		3 644

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2017				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2018				
Soetusmaksumus	35 603	6 594	42 197	42 197
Akumuleeritud kulum	-35 603	-6 594	-42 197	-42 197
Jääkmaksumus	0	0		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 588	8 588	
Maksuvõlad	2 691	2 691	4
Muud võlad	9 549	9 549	
Dividendivõlad	9 523	9 523	
Muud viitvõlad	26	26	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 828	20 828	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 972	40 972	
Maksuvõlad	3 644	3 644	
Muud võlad	12 282	12 282	
Dividendivõlad	12 282	12 282	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 898	56 898	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 684	2 684

Osakapitalina on bilansis arvele võetud 2 684 eurot, mis koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 684 eurot ja mida võib põhikirja muutmata suurendada 10 737 euron. Kohustuslik reservkapital, mis põhikirja järgi peab olema 1/10 osakapitalist (268 eurot) on moodustatud.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	140 941	139 739
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	140 941	139 739
Kokku müügitulu	140 941	139 739
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete haldus ja korrashoid	140 941	139 739
Kokku müügitulu	140 941	139 739

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Ühisuste haldustulu	24 407	44 059
Kokku muud äritulud	24 407	44 059

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	-3 302	-3 216
Kütus	-3 302	-3 216
Remondimaterjalid, tööriistad, sidevahendid	-47 578	-35 412
Hooldus- ja koristusvahendid	-1 274	-1 273
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-52 154	-39 901

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-5 827	-5 891
Mitmesugused bürookulud	-224	-976
Koolituskulud	-313	-149
Sideteenused	-1 491	-1 304
Raamatupidamisteenused	-8 099	-8 058
Vara kindlustusmaksed	-1 048	-2 031
Liikmemaksud ja reklaamikulud	-416	-532
Mitmesugused teenustööd ja -tasud	-35 024	-47 009
Kasutusrendi intress	-115	-138
Kasutusrent	-2 487	-1 412
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-55 044	-67 500

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-41 913	-59 551
Sotsiaalmaksud	-14 040	-19 804
Töötuskindlustus	-336	-476
Kokku tööjõukulud	-56 289	-79 831
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	6

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Ettevõtlusega mitteseotud kulud koos tulumaksuga	-358	0
Kokku muud ärikulud	-358	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	6 767	11 211

Seotud osapooltega aruandeperioodil ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2019

OÜ Linden Varahaldus (registrikood: 10713209) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLARI TIITS	Juhatuse liige	02.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 503
Kokku	38 012
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	10 000

Dividendid välja maksta igakuiselt vahendite olemasolul.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 509
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 503
Kokku	38 012
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	10 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	140941	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülari Tiits	34812110247	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1342 EUR (Lihtomand)
Lydia Tiits	44903020297	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1342 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5021961
E-posti aadress	y.tiits@gmail.com