

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Unistar haldus OÜ

registrikood: 14210149

tänavatalu nimi, Tallinna tn 86

maja ja korteri number:

küla: Peetrimõisa küla

vald: Viljandi vald

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 71073

telefon: +372 5264166

e-posti aadress: info@unistarhaldus.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 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Unistar Haldus OÜ asutati veebruaris 2017 eesmärgiga hallata „Unistar Ärimaja“ . Maja valmis juulis 2008 ning on mõeldud rentimiseks büroodele, autoesindustele (2 autosalongi) ja remonditöökodadele. 2018 aastal oli rendipindadest kaetud 83% . Ankurrentnikuks on OÜ Siller Auto, kes tegeleb autode hoolduse ja remondiga ning automüügiga ja kelle kasutuses on 2660 ruutmeetrit . Suuremad rentnikud on veel On24, kes tegeleb interneti müügiga, Ipse OÜ, kes tegeleb toiduainete hulgimüügiga, Itella Estonia OÜ, kes pakub iseteeninduslike pakiautomaatide tugiteenust, Vilmix OÜ, kes tegeleb pagaripärmi jae- ning hulgimüügiga, Tamrex Ohutuse OÜ, kes tegeleb tööriiete, tööjalanõude, isikukaitsevahendite ja muude ohutustootede müügiga.

Järgmine aasta on kavas avada Volkswagen autode müügi esindus.

Unistar Haldus OÜ 2018 aasta keskmine töötajate arv oli 3 - haldusjuht, hooldustööline ja koristaja . Kulutused töötasudeks moodustasid 26,8 tuhat eurot.

Unistar Haldus OÜ juhatus on kaheliikmeline.

Juhatuse liikmetele töötasu 2018 aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 103	2 342
Nõuded ja ettemaksed	13 813	6 751
Kokku käibevarad	16 916	9 093
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 164 000	1 188 000
Materiaalsed põhivarad	0	1 364
Kokku põhivarad	1 164 000	1 189 364
Kokku varad	1 180 916	1 198 457
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	114 541	111 677
Võlad ja ettemaksed	17 461	13 932
Kokku lühiajalised kohustised	132 002	125 609
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	946 283	1 060 823
Kokku pikaajalised kohustised	946 283	1 060 823
Kokku kohustised	1 078 285	1 186 432
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000
Kohustuslik reservkapital	500	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 525	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 606	7 025
Kokku omakapital	102 631	12 025
Kokku kohustised ja omakapital	1 180 916	1 198 457

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	23.02.2017 - 31.12.2017
Müügitulu	265 497	132 446
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-92 183	-62 741
Mitmesugused tegevuskulud	-2 098	-13 042
Tööjõukulud	-26 822	-21 781
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 364	-12 000
Ärikasum (kahjum)	119 030	22 882
Intressikulud	-28 424	-15 858
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	90 606	7 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 606	7 024

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruande kohustuslase finantsseisundi ja tulemuste kohta.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid Bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes raha ja raha ekvivalentide kirjel kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis nõudeõiguse tekkimise momendil ning hinnatakse lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Liikmetelt ja ostjatelt laekumata nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga laekumata nõuet eraldi. Muud nõuded (viitlaekumised, muud lühi- ja pikaajalised nõuded ja ettemaksed) kajastatakse soetusmaksumuses. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 õiglases väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest]

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
materiaalne põhivara	1 aasta

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse

ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 2-5%
- Tootmiseseadmed 10-20%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist [osakapitalist]. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali [osakapitali] suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele [osanikele].

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Kulud

Kulude arvestus toimub ettevõttes tekkepõhiselt, lähtudes soetusmaksumusest

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja tütarettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku raha	3 103	2 342

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 785	13 785	4
Ostjatelt laekumata arved	13 785	13 785	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28	28	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 813	13 813	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 741	6 741	4
Ostjatelt laekumata arved	6 741	6 741	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 751	6 751	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	13 785	6 741	3
Kokku nõuded ostjate vastu	13 785	6 741	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 905		2 521
Üksikisiku tulumaks		321		365
Sotsiaalmaks		1 082		1 069
Kohustuslik kogumispension		49		50
Töötuskindlustusmaksed		52		52
Ettemaksukonto jääk	28		10	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28	4 409	10	4 057

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
23.02.2017		
Soetusmaksumus	1 200 000	1 200 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 200 000	1 200 000
Ostud ja parendused	0	0
Amortisatsioonikulu	-12 000	-12 000
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 200 000	1 200 000
Akumuleeritud kulum	-12 000	-12 000
Jääkmaksumus	1 188 000	1 188 000
Ostud ja parendused	0	0
Amortisatsioonikulu	-24 000	-24 000
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 200 000	1 200 000
Akumuleeritud kulum	-36 000	-36 000
Jääkmaksumus	1 164 000	1 164 000

	2018	23.02.2017 - 31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	159 075	60 017
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	40 045	37 133

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
pikaajaline laen	1 060 824	114 541	946 283		7
Pikaajalised laenud kokku	1 060 824	114 541	946 283		7
Laenukohustised kokku	1 060 824	114 541	946 283		
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
pikaajaline laen	1 172 500	111 677	1 060 823		7
Pikaajalised laenud kokku	1 172 500	111 677	1 060 823		7
Laenukohustised kokku	1 172 500	111 677	1 060 823		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 164 000	1 188 000
Kokku	1 164 000	1 188 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 734	10 734	9
Võlad töövõtjatele	2 318	2 318	10
Maksuvõlad	4 409	4 409	5
Kokku võlad ja ettemaksed	17 461	17 461	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 547	7 547	9
Võlad töövõtjatele	2 328	2 328	10
Maksuvõlad	4 057	4 057	5
Kokku võlad ja ettemaksed	13 932	13 932	

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Kokku võlad tarnijatele	10 734	7 547

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	1 442	1 446
Puhkusetasude kohustis	876	882
Kokku võlad töövõtjatele	2 318	2 328

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	23.02.2017 - 31.12.2017
Palgakulu	20 058	16 841
Sotsiaalmaksud	6 764	4 940
Kokku tööjõukulud	26 822	21 781
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018		23.02.2017 - 31.12.2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174	231 071	1 201 638	87 020

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2019

Unistar haldus OÜ (registrikood: 14210149) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN JUHT	Juhatuse liige	01.07.2019
PRIIT VIIRA	Juhatuse liige	02.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 606
Kokku	97 131

Jätta kasum jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	265497	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tradeunion OÜ	10820017	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Edvin Trading OÜ	14235592	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5179171
E-posti aadress	info@unistarhaldus.ee