

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Näkimõisa

registrikood: 12069882

tänava/talu nimi, Maarjamäe tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10127

telefon: +372 5270030

e-posti aadress: priit.alamae@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Näkimõisa registreeriti äriregistris 07.03.2011. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud. Muu hulgas pakub ettevõtte ka konsultatsiooniteenuseid.

2018. aasta müügitulu oli 167 eurot (2017: 2000 eurot). 31.12.2018 seisuga oli OÜ Näkimõisa juhatuses kaks liiget.

Ettevõttel on 2019. aastal plaanis jätkata kinnisvaraga seotud tegevust Eesti Vabariigis.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	131 144	453 325
Nõuded ja ettemaksed	55 926	64 374
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50 417	48 457
Muud nõuded	5 425	15 370
Ettemaksed	84	547
Kokku käibevarad	187 070	517 699
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	10 380	10 380
Kinnisvarainvesteeringud	796 774	483 596
Materiaalsed põhivarad	2 843	3 226
Kokku põhivarad	809 997	497 202
Kokku varad	997 067	1 014 901
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	65 800	65 000
Võlad ja ettemaksed	567	635
Võlad tarnijatele	567	602
Maksuvõlad	0	33
Kokku lühiajalised kohustised	66 367	65 635
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	884 414	884 414
Võlad ja ettemaksed	37 204	36 333
Muud võlad	37 204	36 333
Kokku pikaajalised kohustised	921 618	920 747
Kokku kohustised	987 985	986 382
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 019	31 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 437	-5 030
Kokku omakapital	9 082	28 519
Kokku kohustised ja omakapital	997 067	1 014 901

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	167	2 000
Muud äritulud	22	14 854
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 899	-14 963
Mitmesugused tegevuskulud	-2 082	-4 582
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-383	-1 685
Muud ärikulud	-127	-318
Ärikasum (kahjum)	-20 302	-4 694
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	907	856
Intressitulud	829	999
Intressikulud	-871	-2 191
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 437	-5 030
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 437	-5 030

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Näkimõisa 2018.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Näkimõisa kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas ning nõudmiseni hoiuseid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

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.

Aksiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (st soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (so 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.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, 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 õiglasel väärtusel. Juhul kui ettevõtte ei ole enam võimalik mõistliku kulu ja pingutusega kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust hinnata, kajastab ettevõtte objekti soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot.

Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise momendil täielikult kulusse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude arvestust peetakse vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes". Kulud kajastatakse põhiliste kululiikide lõikes.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriiliste otsustele. Näkimõisa OÜ käsitleb seotud osapoolena tegevjuhtkonda ning tegevjuhtkonnas olevate isikute lähisugulasi ning nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	10 380	10 380
31.12.2017	10 380	10 380
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	10 380	10 380
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	10 380	10 380
31.12.2018	10 380	10 380
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	10 380	10 380

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	462 532	462 532
Jääkmaksumus	462 532	462 532
Ostud ja parendused	71 064	71 064
Müügid	-50 000	-50 000
31.12.2017		
Soetusmaksumus	483 596	483 596
Jääkmaksumus	483 596	483 596
Ostud ja parendused	313 178	313 178
31.12.2018		
Soetusmaksumus	796 774	796 774
Jääkmaksumus	796 774	796 774

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	167	2 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 899	14 963
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	50 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	14 924	14 924
Akumuleeritud kulum	-10 012	-10 012
Jääkmaksumus	4 912	4 912
Amortisatsioonikulu	-1 686	-1 686
31.12.2017		
Soetusmaksumus	14 924	14 924
Akumuleeritud kulum	-11 698	-11 698
Jääkmaksumus	3 226	3 226
Amortisatsioonikulu	-383	-383
31.12.2018		
Soetusmaksumus	14 924	14 924
Akumuleeritud kulum	-12 081	-12 081
Jääkmaksumus	2 843	2 843

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	65 800	65 800			EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	65 800	65 800				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	54 414		54 414		EUR	2020
Pikaajaline laen	70 000		70 000		EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	124 414		124 414			
Muud laenukohustised						
Investeeringu haldamise lepingust tulenevad kohustused	760 000			760 000	EUR	2024
Muud laenukohustised kokku	760 000			760 000		
Laenukohustised kokku	950 214	65 800	124 414	760 000		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	65 000	65 000			EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	65 000	65 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline laen	54 414		54 414		EUR	2020
Pikaajaline laen	70 000		70 000		EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	124 414		124 414			
Muud laenukohustised						
Investeeringu haldamise lepingust tulenevad kohustused	760 000			760 000	EUR	2024
Muud laenukohustised kokku	760 000			760 000		
Laenukohustised kokku	949 414	65 000	124 414	760 000		

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65 800	0	65 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	167	0	2 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.09.2019

OÜ Näkimõisa (registrikood: 12069882) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ALAMÄE	Juhatuse liige	10.09.2019
PIRET ROOS	Juhatuse liige	10.09.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 437
Kokku	6 582
Katmine	
Dividendideks	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 582
Kokku	6 582

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 437
Kokku	6 582
Katmine	
Dividendideks	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 582
Kokku	6 582

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	167	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5270030
E-posti aadress	priit.alamae@gmail.com