

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ KINNISASI

registrikood: 11051744

tänava/talu nimi, Vanemuise tn 21a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 5029945

e-posti aadress: makkle@makkle.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	7
Lisa 4 Muud nõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on vabade vahendite laenamine äriühingutele ja uute investeerimisvõimaluste otsimine.

2017.a. soetatud tööstus-laohoone Tartumaal, Kambja vallas on väljarenditud 10.a.

2020.a. jätkatakse sama tegevust. Suuremaid investeeringuid ja plaane ettevõtte lähiaastatel plaanis pole.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2018	2017
Puhas käibekapital	Käibevara-lühiajalised kohustused	-75200	-87122
Omakapitali kordaja	Varad / omakapital	1,80	1,99

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 612	19 863	2
Nõuded ja ettemaksed	1 730	1 255	3
Kokku käibevarad	40 342	21 118	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	241 158	241 158	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 220 028	1 280 015	5
Kokku põhivarad	1 461 186	1 521 173	
Kokku varad	1 501 528	1 542 291	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	108 000	108 000	6
Võlad ja ettemaksed	7 542	240	7
Kokku lühiajalised kohustised	115 542	108 240	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	552 000	660 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	552 000	660 000	
Kokku kohustised	667 542	768 240	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	771 239	709 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 935	61 482	
Kokku omakapital	833 986	774 051	
Kokku kohustised ja omakapital	1 501 528	1 542 291	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	133 236	132 706	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 200	-1 920	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 142	-1 906	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 987	-59 987	
Ärikasum (kahjum)	65 907	68 893	
Intressitulud	1 210	884	
Intressikulud	-7 182	-8 295	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 935	61 482	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 935	61 482	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele kvalifitseerub OÜ Kinnisasi väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on kuni 5% aastas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.2019 on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määr 14/86.

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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisasi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakonto	38 612	19 863
Kokku raha	38 612	19 863

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	242 364	1 206	143 658	97 500
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500
Intressinõuded	1 206	1 206	0	0
Ettemaksed	524	524	0	0
Tulevaste perioodide kulud	524	524	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 888	1 730	143 658	97 500

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	241 877	719	143 658	97 500
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500
Intressinõuded	719	719	0	0
Ettemaksed	536	536	0	0
Tulevaste perioodide kulud	536	536	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 413	1 255	143 658	97 500

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500			
Intressinõuded	1 206	1 206	0	0			
Kokku muud nõuded	242 364	1 206	143 658	97 500			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500			
Laenunõuded	241 158	0	143 658	97 500	0,5%	EUR	2021-2029
Intressinõuded	719	719	0				
Intressinõuded	719	719					
Kokku muud nõuded	241 877	719	143 658	97 500			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum	0	-9 998	-9 998
Jääkmaksumus	150 260	1 189 742	1 340 002
Amortisatsioonikulu	0	-59 987	-59 987
31.12.2018			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum	0	-69 985	-69 985
Jääkmaksumus	150 260	1 129 755	1 280 015
Amortisatsioonikulu		-59 987	-59 987
31.12.2019			
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	1 350 000
Akumuleeritud kulum		-129 972	-129 972
Jääkmaksumus	150 260	1 069 768	1 220 028

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	133 236	132 706
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 200	-1 920

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud jur. isikutelt	660 000	108 000	324 000	228 000	1	eur	2027
Pikaajalised laenud kokku	660 000	108 000	324 000	228 000			
Laenukohustised kokku	660 000	108 000	324 000	228 000			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud jur. isikutelt	768 000	108 000	432 000	228 000	1%	euro	2027
Pikaajalised laenud kokku	768 000	108 000	432 000	228 000			
Laenukohustised kokku	768 000	108 000	432 000	228 000			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	360	360
Muud võlad	7 182	7 182
Intressivõlad	7 182	7 182
Kokku võlad ja ettemaksed	7 542	7 542

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	240	240
Kokku võlad ja ettemaksed	240	240

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	623 381	616 991
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	207 794	154 248
Kokku tingimuslikud kohustised	831 175	771 239

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	133 236	132 706
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	133 236	132 706
Kokku müügitulu	133 236	132 706
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile ja rendile andmine	133 236	132 706
Kokku müügitulu	133 236	132 706

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Makkle Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	74 000	0	86 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		586 000		682 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241 158	0	241 877	0

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Makkle Invest OÜ	12 000	1%	eur	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatusesega seotud ettevõtted	96 000	1%	eur	2027

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Makkle Invest OÜ	14 000	1%	euro	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatusesega seotud ettevõtted	106 000	1%	euro	2027

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.01.2020

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO AVARMAA	Sisestaja	28.01.2020
MART AVARMAA	Juhatuse liige	28.01.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	771 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 935
Kokku	831 174
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	831 174
Kokku	831 174

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	133236	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing MAKKLE INVEST	10287907	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5029945
E-posti aadress	makkle@makkle.ee