

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kitseküla Kinnisvara OÜ

registrikood: 12768290

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Intressikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Kitseküla Kinnisvara on asutatud 2014. aasta detsembrikuus eesmärgiga hallata Tallinnas, Pärnu mnt. 139c asuvat kinnistut (mõttelist osa) ning teenida sellelt renditulu.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ning juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

OÜ Kitseküla Kinnisvara ei väljastanud 2019. aastal garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

OÜ Kitseküla Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Hallar Loogma

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 271	7 968	
Nõuded ja ettemaksed	2 583	4 192	2
Kokku käibevarad	27 854	12 160	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	803 673	844 392	4
Kokku põhivarad	803 673	844 392	
Kokku varad	831 527	856 552	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 982	41 982	5
Võlad ja ettemaksed	7 557	10 994	6
Kokku lühiajalised kohustised	49 539	52 976	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	778 510	800 227	5
Kokku pikaajalised kohustised	778 510	800 227	
Kokku kohustised	828 049	853 203	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	7
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49	282	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129	-233	
Kokku omakapital	3 478	3 349	
Kokku kohustised ja omakapital	831 527	856 552	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	87 734	87 734	8
Mitmesugused tegevuskulud	-17 934	-10 303	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 719	-44 467	4
Ärikasum (kahjum)	24 081	32 964	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	-23 955	-33 197	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	129	-233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129	-233	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kitseküla Kinnisvara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandevormiks on väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvaradesse, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulused kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 522	2 522
Ettemaksed	61	61
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 583	2 583
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 132	4 132
Ettemaksed	60	60
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 192	4 192

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	136	0	694
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	136	0	694

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 002 474	1 002 474
Akumuleeritud kulum	-116 325	-116 325
Jääkmaksumus	886 149	886 149
Ostud ja parendused	2 710	2 710
Amortisatsioonikulu	-44 467	-44 467
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 005 184	1 005 184
Akumuleeritud kulum	-160 792	-160 792
Jääkmaksumus	844 392	844 392
Ostud ja parendused	5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	-45 719	-45 719
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 010 184	1 010 184
Akumuleeritud kulum	-206 511	-206 511
Jääkmaksumus	803 673	803 673

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	87 734	87 734
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 933	-2 802

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	549 492	41 982	507 510		Euro intress+3,160%	EUR	02.03.2025
Pikaajalised laenud kokku	549 492	41 982	507 510				
Pikaajalised võlakirjad							
Emiteeritud võlakirjad	271 000	0	271 000		Muutuv	EUR	02.02.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	271 000	0	271 000				
Laenukohustised kokku	820 492	41 982	778 510				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	595 209	41 982	553 227		6 kuu Euribor+2,5%	EUR	02.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	595 209	41 982	553 227				
Pikaajalised võlakirjad							
Emiteeritud võlakirjad	247 000	0	247 000		Muutuv	EUR	02.02.2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	247 000	0	247 000				
Laenukohustised kokku	842 209	41 982	800 227				

Swedbank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas, Pärnu mnt.139c kinnistu mõttelisele osale, summas 983,000.00 eurot. Laenuleping pikendati järgmiseks 5 aastaks.

Aruandeaasta intressikulu laenult oli 15 955 (2018: 15 697) eurot ja võlakirjadelt 8 000 (2018: 17 500) eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 521	2 521	
Maksuvõlad	136	136	3
Muud võlad	2 400	2 400	
Intressivõlad	2 400	2 400	
Saadud ettemaksed	2 500	2 500	
Muud saadud ettemaksed	2 500	2 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 557	7 557	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 080	5 080	
Maksuvõlad	694	694	3
Muud võlad	2 720	2 720	
Intressivõlad	2 720	2 720	
Saadud ettemaksed	2 500	2 500	
Muud saadud ettemaksed	2 500	2 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 994	10 994	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	87 734	87 734
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	87 734	87 734
Kokku müügitulu	87 734	87 734
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	87 734	87 734
Kokku müügitulu	87 734	87 734

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu võlakirjadelt	-8 000	-17 500
Intressikulu laenudelt	-15 955	-15 697
Kokku intressikulud	-23 955	-33 197

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2020

Kitseküla Kinnisvara OÜ (registrikood: 12768290) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HALLAR LOOGMA	Juhatuse liige	16.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	49
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129
Kokku	178
Jaotamine	
Kokku	178

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	87734	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
United Partners Property OÜ	11146281	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
OÜ AUTUMN	10954717	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
osaühing Korner Trade	10413944	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
E9 varad OÜ	12530269	Eesti	750 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
E-posti aadress	property@unitedpartners.ee