

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Mulgi Kinnisvara

registrikood: 11319495

tänava/talu nimi, Sepa tee 7

maja ja korteri number:

küla: Pinska küla

vald: Viljandi vald

maakond: Viljandi maakond

postisihtnumber: 71066

telefon: +372 5018006, +372 4354121

e-posti aadress: andrus@pinska.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Mulgi Kinnisvara põhitegevusteks on kinnisvara ost, müük, haldamine ja rentimine.

2019.a. netokäive oli 342 849 eurot ja ettevõtte puhaskasumiks kujunes 123 628 eurot, 2018.a. vastavalt 300 000 eurot ja 39 106 eurot. Töötajate keskmine arv aruandeaastal on 2.

Tööjõukulud 2019.a. 34 531 eurot ja 2018.a. 34 265. Tegevjuhi töötasu 9 762 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 095	893
Nõuded ja ettemaksed	333	226
Varud	6 948	6 948
Kokku käibevarad	8 376	8 067
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	962 520	974 420
Materiaalsed põhivarad	30 338	33 846
Kokku põhivarad	992 858	1 008 266
Kokku varad	1 001 234	1 016 333
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	9 765	9 765
Võlad ja ettemaksed	100 247	256 974
Kokku lühiajalised kohustised	110 012	266 739
Kokku kohustised	110 012	266 739
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684
Kohustuslik reservkapital	268	268
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 642	707 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 628	39 106
Kokku omakapital	891 222	749 594
Kokku kohustised ja omakapital	1 001 234	1 016 333

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	342 849	300 000	11
Muud äritulud	600	0	12
Mitmesugused tegevuskulud	-180 762	-216 551	14
Tööjõukulud	-34 531	-34 265	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 508	-3 696	
Muud ärikulud	-1 020	-382	16
Ärikasum (kahjum)	123 628	45 106	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	123 628	45 106	
Tulumaks	0	-6 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 628	39 106	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Mulgi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande periood on 01.01.2019 kuni 31.12.2019. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja hea raamatupidamistavaga. Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, millest varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Tootmise üldkulud jagatakse lõpetamata ja valmistoodangule lähtudes normaalsest tootmismahtudest.

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevatest mittetagastavatest maksudest ja soetusega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodil kuluna kasumiaruandes real "müüdud toodangu kulu", v.a. turustamisega seotud materjalid, mille allahindlus kajastatakse real "kaubad, toore, materjal ja teenused".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 800 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 800 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalet põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieitud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 5-10 %
- Transpordivahendid 10-20 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara vöõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Pöõhivara de arvelevötmise alampiir 800

Finantskohustised

Köõik finantskohustused (vöõlad tarnijale, vöõtud laenud, viitvöõlad ning muud lühi-ja pikaajalised vöõlakohustused) vöõetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka köõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul vöõrdne nende nominaalväärtusega, mistöõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu öõiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui köõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui osäühingul on kauba müümisega seoses ka müüdaava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulud kajastatakse tekkepöõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis töõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Seotud osapöõled

Osapöõli loetakse seotuks juhul, kui üks osapöõl omab kas kontrolli teise osapöõle üle või olulist mõju teise osapöõle ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha kassas ja arvelduskontol	1 095	893
Kokku raha	1 095	893

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	253	253
Ostjatelt laekumata arved	253	253
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	80	80
Kokku nõuded ja ettemaksed	333	333
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	93	93
Ettemaksed	133	133
Tulevaste perioodide kulud	133	133
Kokku nõuded ja ettemaksed	226	226

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	6 948	6 948
Kokku varud	6 948	6 948

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		3 381		3 477
Üksikisiku tulumaks		891		669
Sotsiaalmaks		1 518		1 140
Kohustuslik kogumispension		80		60
Töötuskindlustusmaksed		101		75
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		750		
Ettemaksukonto jääk	80		93	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	80	6 721	93	5 421

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod	
	Kokku
31.12.2017	
Soetusmaksumus	964 420
Jääkmaksumus	964 420
Ostud ja parendused	10 000
31.12.2018	
Soetusmaksumus	974 420
Jääkmaksumus	974 420
Müügid	-11 900
31.12.2019	
Soetusmaksumus	962 520
Jääkmaksumus	962 520

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 000	300 000
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	12 500	

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	3 951	62 506	66 457	66 457
Akumuleeritud kulum	-3 221	-25 694	-28 915	-28 915
Jääkmaksumus	730	36 812	37 542	37 542
Amortisatsioonikulu	-252	-3 444	-3 696	-3 696
31.12.2018				
Soetusmaksumus	3 951	62 506	66 457	66 457
Akumuleeritud kulum	-3 473	-29 138	-32 611	-32 611
Jääkmaksumus	478	33 368	33 846	33 846
Amortisatsioonikulu	-252	-3 256	-3 508	-3 508
31.12.2019				
Soetusmaksumus	3 951	62 506	66 457	66 457
Akumuleeritud kulum	-3 725	-32 394	-36 119	-36 119
Jääkmaksumus	226	30 112	30 338	30 338

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus (omanik 1)*	5 155	5 155			0	€	31.12.2020
Laenukohustus (omanik 2)**	4 610	4 610			0	€	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	9 765	9 765					
Laenukohustised kokku	9 765	9 765					

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustus (omanik 1)*	5 155	5 155			0	€	31.12.2019
Laenukohustus (omanik 2)**	4 610	4 610			0	€	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	9 765	9 765					
Laenukohustised kokku	9 765	9 765					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	838 000	838 000
Kokku	838 000	838 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 624	16 624
Võlad töövõtjatele	4 289	4 289
Maksuvõlad	6 721	6 721
Muud võlad	12 748	12 748
Dividendivõlad	6 320	6 320
Muud viitvõlad	6 428	6 428
Kohustus Pinska OÜ ees	59 865	59 865
Kokku võlad ja ettemaksed	100 247	100 247
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	91 421	91 421
Võlad töövõtjatele	3 382	3 382
Maksuvõlad	5 421	5 421
Muud võlad	53 250	53 250
Dividendivõlad	42 600	42 600
Muud viitvõlad	10 650	10 650
Kohustus Pinska OÜ ees	103 500	103 500
Kokku võlad ja ettemaksed	256 974	256 974

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 684	2 684

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	342 849	300 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	342 849	300 000
Kokku müügitulu	342 849	300 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	300 000	300 000
Muud tulud	42 849	0
Kokku müügitulu	342 849	300 000

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	600	0
Kokku muud äritulud	600	0

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	660	551
Riiklikud ja kohalikud maksud	20	435
Liiva kinnistu arenduskulud	340	2 214
Transpordikulud (hooldus,remont,kindl.)	8	13
Juriidilised kulud	76	166
Panga teenustasud	69	63
Pinska kinnistu remondikulud	60 862	25 244
Pinska kinnistu elektrikulud	24 260	26 095
Abrami saeveski elektrikulud	47 227	43 598
Abrami saeveski remondikulud	18 440	117 742
Abrami saeveski eksperthinnang	0	400
Konsultatsioonikulud	28 800	0
Muud	0	30
Kokku mitmesugused tegevuskulud	180 762	216 551

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	25 838	25 618
Sotsiaalmaksud	8 693	8 647
Kokku tööjõukulud	34 531	34 265
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 020	180
Muud	0	202
Kokku muud ärikulud	1 020	382

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Pangaintress arvelduskontolt	0	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	70 665	0	186 920

Laenud

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanike poolt antud laen	0	4 750	0%	€	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 706	342 638	141 920	300 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	9 762	12 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2020

OÜ Mulgi Kinnisvara (registrikood: 11319495) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS VENDER	Juhatuse liige	11.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 628
Kokku	888 270
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	788 270
Kokku	888 270

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	123 628
Kokku	888 270
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	788 270
Kokku	888 270

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	342849	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Opossum Holding		Eesti	1342 EUR (Lihtomand)
Marko Pukk	37702086020		1342 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4354121
Mobiiltelefon	+372 5018006
E-posti aadress	andrus@pinska.ee