

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Unistar haldus OÜ

registrikood: 14210149

tänava/talu nimi, Tallinna tn 86

maja ja korteri number:

küla: Peetrimõisa küla

vald: Viljandi vald

maakond: Viljandi maakond

postisihthumber: 71013

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. 2019 aastal oli rendipindadest kaetud 94% . 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.

Märtsis 2019 avati Volkswagen autode müügi esindus, kes kasutab 1575,9 ruutmeetrit

Unistar Haldus OÜ 2019 aasta keskmine töötajate arv oli 3 - haldusjuht, hooldustööline ja koristaja . Kulutused töötasudeks moodustasid 27,6 tuhat eurot.

Unistar Haldus OÜ juhatus on kaheliikmeline.

Juhatusel liikmetele töötasu 2019 aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 041	3 103
Nõuded ja ettemaksed	14 385	13 813
Kokku käibevarad	15 426	16 916
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 140 000	1 164 000
Kokku põhivarad	1 140 000	1 164 000
Kokku varad	1 155 426	1 180 916
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	117 412	114 541
Võlad ja ettemaksed	17 380	17 461
Kokku lühiajalised kohustised	134 792	132 002
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	828 871	946 283
Kokku pikaajalised kohustised	828 871	946 283
Kokku kohustised	963 663	1 078 285
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000
Kohustuslik reservkapital	500	500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 131	6 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 132	90 606
Kokku omakapital	191 763	102 631
Kokku kohustised ja omakapital	1 155 426	1 180 916

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	283 828	265 497
Muud äritulud	23	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-115 139	-92 183
Mitmesugused tegevuskulud	-2 419	-2 098
Tööjõukulud	-27 601	-26 822
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 000	-25 364
Ärikasum (kahjum)	114 692	119 030
Intressikulud	-25 560	-28 424
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	89 132	90 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 132	90 606

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

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. Finantskohustus 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 õiglates väärtuses, 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 tütaretevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku raha	1 041	3 103

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 345	14 345
Ostjatelt laekumata arved	14 345	14 345
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 385	14 385
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 785	13 785
Ostjatelt laekumata arved	13 785	13 785
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28	28
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 813	13 813

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	14 345	13 785
Kokku nõuded ostjate vastu	14 345	13 785

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 699		2 905
Üksikisiku tulumaks		520		321
Sotsiaalmaks		1 210		1 082
Kohustuslik kogumispension		55		49
Töötuskindlustusmaksed		71		52
Ettemaksukonto jääk	40		28	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	40	4 555	28	4 409

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-24 000	-24 000
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 200 000	1 200 000
Akumuleeritud kulum	-60 000	-60 000
Jääkmaksumus	1 140 000	1 140 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	150 546	159 075
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 355	7 939

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
pikaajaline laen	946 283	117 412	828 871	
Pikaajalised laenud kokku	946 283	117 412	828 871	
Laenukohustised kokku	946 283	117 412	828 871	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
pikaajaline laen	1 060 824	114 541	946 283	
Pikaajalised laenud kokku	1 060 824	114 541	946 283	
Laenukohustised kokku	1 060 824	114 541	946 283	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	1 140 000	1 164 000
Kokku	1 140 000	1 164 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 828	10 828
Võlad töövõtjatele	1 997	1 997
Maksuvõlad	4 555	4 555
Kokku võlad ja ettemaksed	17 380	17 380

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 734	10 734
Võlad töövõtjatele	2 318	2 318
Maksuvõlad	4 409	4 409
Kokku võlad ja ettemaksed	17 461	17 461

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
võlad tarnijatele	10 828	10 734
Kokku võlad tarnijatele	10 828	10 734

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	1 504	1 442
Puhkusetasude kohustis	492	876
Kokku võlad töövõtjatele	1 996	2 318

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	20 651	20 058
Sotsiaalmaksud	6 950	6 764
Kokku tööjõukulud	27 601	26 822
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

juhatuse liikmetele töötasu pole makstud

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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	1 850	253 511	174	231 071

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2020

Unistar haldus OÜ (registrikood: 14210149) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN JUHT	Juhatuse liige	29.06.2020
PRIIT VIIRA	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 131
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 132
Kokku	186 263

Kasum jääb jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	283828	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 5264166
E-posti aadress	info@unistarhaldus.ee