

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OSAÜHING KINNISVARAEHITUS

registrikood: 11130776

tänavatänu nimi, Veere tn 5

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postisihthumber: 44306

telefon: +372 5288693, +372 53491513

e-posti aadress: kve@kinnisvaraehitus.ee

veebilehe aadress: www.kinnisvaraehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Kinnisvaraehitus on ettevõtte, mis tegeleb vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitustöö-, üldehituse-, remont-, sanitaartechniliste- ja montaažitöödega.

Firmale omistati 2012.a. ISO standardid: ISO 9001:2008, ISO 14001: 2004 ja OHSAS 18001:2007.

Tulud, kulud ja kasum

2019 aastal oli OÜ Kinnisvaraehituse müügitulu 1,2 milj. €. Müügitulust moodustas vee- ja kanalisatsiooni trasside ehitustööd Eestis 100%. OÜ Kinnisvaraehitus kasumiks kujunes 80 tuh. eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Müügitulu	1230097	1222155
Käibe kasv %	0,65	222,8
Brutokasumi määr %	7,17	0,87
Puhaskasum	86622	10638
Kasumi kasv %	714	197,98
Puhasrentaablus %	7,04	0,87
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,32	3,2
ROA	11,68	1,84
ROE	17,54	2,61
Varad	741921	577032
Omakapital	493817	407195
Käibevara	469821	324751
Lühiajalised kohustused	202145	101593

Käibe kasv (%)= (müügitulu 2019- müügitulu 2018)/müügitulu 2018*100
Brutokasumimäär(%)= brutokasum/müügitulu*100
Kasumikasv (%)= (puhaskasum 2019-puhaskasum 2018)/puhaskasum 2018*100
Puhasrentaablus (%)= puhaskasum/müügitulu*100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= käibevara/lühiajalised kohustused
ROA (%)= puhaskasum/varad kokku*100
ROE (%)= puhaskasum/omakapital*100

Personal

OÜ Kinnisvaraehitus töötajate arv majandusaasta lõpus oli 9 töötajat. Aasta keskmine töötajate arv taandatud täistööajale on 9 töötajat.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Pakkuda ehitusteenust peatöövõtu korras. Leida uusi kliente ja koostööpartnereid. Investeerida tööliste koolitusse ja töö kvaliteeti.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	50 459	38 545
Nõuded ja ettemaksed	349 711	174 571
Varud	69 651	111 635
Kokku käibevarad	469 821	324 751
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	272 099	252 281
Kokku põhivarad	272 099	252 281
Kokku varad	741 920	577 032
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	37 953	16 980
Võlad ja ettemaksed	164 193	84 613
Kokku lühiajalised kohustised	202 146	101 593
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	45 958	68 244
Kokku pikaajalised kohustised	45 958	68 244
Kokku kohustised	248 104	169 837
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 834	3 834
Kohustuslik reservkapital	383	383
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	402 977	392 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 622	10 638
Kokku omakapital	493 816	407 195
Kokku kohustised ja omakapital	741 920	577 032

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 230 097	1 222 155
Muud äritulud	0	2 219
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-675 468	-771 425
Mitmesugused tegevuskulud	-195 333	-182 616
Tööjõukulud	-211 496	-210 136
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-58 202	-48 519
Muud ärikulud	-1 411	-897
Ärikasum (kahjum)	88 187	10 781
Intressitulud	882	806
Muud finantstulud ja -kulud	-2 447	-949
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 622	10 638
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 622	10 638

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaraehitus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kinnisvaraehitus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 360 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis arvatakse soetusmaksumusest maha akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis lisatakse see eraldi põhivarasse eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga

20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Võimalikud dividendide väljamaksed ja sellega kaasnev tulumaksu kohustus maksumääraga 20/80, on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a. juhul, kui isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

- eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tagatishoius	5 690	0
Sularaha kassas	20 583	9 746
Arvelduskontod	24 186	28 799
Kokku raha	50 459	38 545

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	214 125	214 125
Ostjatelt laekumata arved	214 125	214 125
Nõuded seotud osapoolte vastu	49	49
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26	26
Muud nõuded	130 556	130 556
Laenunõuded	125 950	125 950
Intressinõuded	4 606	4 606
Ettemaksed	4 955	4 955
Tulevaste perioodide kulud	4 955	4 955
Kokku nõuded ja ettemaksed	349 711	349 711
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	128 603	128 603
Ostjatelt laekumata arved	128 603	128 603
Nõuded seotud osapoolte vastu	48	48
Muud nõuded	42 675	42 675
Laenunõuded	38 950	38 950
Intressinõuded	3 725	3 725
Ettemaksed	3 245	3 245
Tulevaste perioodide kulud	3 245	3 245
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 571	174 571

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		509	11 208
Üksikisiku tulumaks		5 166	4 637
Sotsiaalmaks		9 793	9 058
Kohustuslik kogumispension		347	329
Töötuskindlustusmaksed		606	571
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	16 421	25 803

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	100 722	2 709	340 270	443 701	38 307	482 008
Akumuleeritud kulum	-59 464	-2 709	-155 735	-217 908	-24 948	-242 856
Jääkmaksumus	41 258	0	184 535	225 793	13 359	239 152
Ostud ja parendused	55 117		6 531	61 648		61 648
Amortisatsioonikulu	-10 791		-36 044	-46 835	-1 684	-48 519
Ümberliigitamised	-3 153		10 353	7 200	-7 200	0
31.12.2018						
Soetusmaksumus	139 315	2 709	348 990	491 014	23 276	514 290
Akumuleeritud kulum	-56 884	-2 709	-183 615	-243 208	-18 801	-262 009
Jääkmaksumus	82 431	0	165 375	247 806	4 475	252 281
Ostud ja parendused			70 944	70 944	7 077	78 021
Amortisatsioonikulu	-13 886		-42 597	-56 483	-1 720	-58 203
31.12.2019						
Soetusmaksumus	139 315	2 709	419 934	561 958	30 353	592 311
Akumuleeritud kulum	-70 770	-2 709	-226 212	-299 691	-20 521	-320 212
Jääkmaksumus	68 545	0	193 722	262 267	9 832	272 099

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laadurekskavaator CATERPILLAR 444 F2	56 225	10 267	45 958	2,98	15.04.2022
Kallur Scania P410	17 210	5 958	11 252	2,05	15.10.2022
Kobelco SK140SRLC-3	24 268	20 728	3 540	4,2	
Kapitalirendinõuded kokku	97 703	36 953	60 750		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Laadurekskavaator CATERPILLAR 444 F2	51 575	10 143	41 432	2,98	15.04.2022
Kallur Scania P410	23 049	5 837	17 212	2,05	15.10.2022
KM laen krediitiasutuselt	9 600		9 600		15.02.2021
Kapitalirendinõuded kokku	84 224	15 980	68 244		

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	82 911	36 953	45 958

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Kapitalirendikohustised kokku	84 224	15 980	68 244

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 000	1 000			
Lühiajalised laenud kokku	1 000	1 000			
Kapitalirendikohustised kokku	82 911	36 953	45 958		
Laenukohustised kokku	83 911	37 953	45 958		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	1 000	1 000			3%
Lühiajalised laenud kokku	1 000	1 000			
Kapitalirendikohustised kokku	84 224	15 980	68 244		
Laenukohustised kokku	85 224	16 980	68 244		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	135 788	135 788
Võlad töövõtjatele	10 771	10 771
Maksuvõlad	16 421	16 421
Muud võlad	581	581
Intressivõlad	56	56
Muud viitvõlad	525	525
Saadud ettemaksed	632	632
Muud saadud ettemaksed	632	632
Kokku võlad ja ettemaksed	164 193	164 193
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	47 033	47 033
Võlad töövõtjatele	11 226	11 226
Maksuvõlad	25 803	25 803
Muud võlad	551	551
Intressivõlad	30	30
Muud viitvõlad	521	521
Kokku võlad ja ettemaksed	84 613	84 613

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	6 580	5 281
Puhkusetasude kohustis	4 191	5 945
Muud kinnipidamised	0	0
Kokku võlad töövõtjatele	10 771	11 226

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 230 097	1 222 155
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 230 097	1 222 155
Kokku müügitulu	1 230 097	1 222 155
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus		
Transporditeenus	0	0
Välistrasside ehitus	1 230 097	1 222 155
Mehhanismide teenused	0	0
Vahendusteenus	0	0
Teede ehitus	0	0
Kokku müügitulu	1 230 097	1 222 155

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Lootusetute nõuete laekumine	0	0
Palgatoetus, juhendamistasu	0	0
Intressitulu	0	0
Muud	0	2 219
Kokku muud äritulud	0	2 219

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	316 275	463 354
Alltöövõtutööd	349 923	262 711
Transpordikulud	4 037	24 042
Üür ja rent	5 233	21 318
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	675 468	771 425

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused tegevuskulud	195 333	182 616
Kokku mitmesugused tegevuskulud	195 333	182 616

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	157 604	157 058
Sotsiaalmaksud	53 892	53 078
Kokku tööjõukulud	211 496	210 136
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	33 085	31 555

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2020

OSAÜHING KINNISVARAEHITUS (registrikood: 11130776) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAR NEEME	Juhatuse liige	01.07.2020
LEHO LÄNTS	Juhatuse liige	01.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	402 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 622
Kokku	489 599
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	489 599
Kokku	489 599

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	402 977
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 622
Kokku	489 599
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	489 599
Kokku	489 599

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	42211	1230097	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Leho Länts	37601144225	Eesti	1917 EUR (Lihtomand)
Allar Neeme	37809305219	Eesti	1917 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53491513
Mobiiltelefon	+372 5288693
E-posti aadress	kve@kinnisvaraehitus.ee
Veebilehe aadress	www.kinnisvaraehitus.ee