

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Unistar haldus OÜ

registrikood: 14210149

tänavanimi: Tallinna tn

maja number: 86

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	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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 V Motors OÜ- Volkswagen autode müügi esindus kelle kasutuses on 1575,90 ruutmeetrit, 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 ohutustooted müügiga.

31.12.2020 seisuga Unistar Haldus OÜ allrentnikute arv kokku: 14

Unistar Haldus OÜ 2020 aasta keskmine töötajate arv oli 2 - haldusjuht- hooldustööline ja koristaja . Kulutused töötasudeks moodustasid 21 tuhat eurot.

2020. aasta lõpus otsustasime haldusjuhi, hooldus- ja koristustööd teenustena sisse osta.

31.12.2020 Töölepingutega töötajate arv 0.

Kõik vajaminevad teenused ostetakse sisse jooksvalt vastavalt vajadustele.

Unistar Haldus OÜ juhatus on kaheliikmeline.

Juhatuse liikmetele töötasu 2020 aastal ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 092	1 041	2
Nõuded ja ettemaksed	16 235	14 385	3
Kokku käibevarad	18 327	15 426	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 116 000	1 140 000	5
Kokku põhivarad	1 116 000	1 140 000	
Kokku varad	1 134 327	1 155 426	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	120 489	117 412	6
Võlad ja ettemaksed	15 849	17 380	7
Kokku lühiajalised kohustised	136 338	134 792	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	708 381	828 871	6
Kokku pikaajalised kohustised	708 381	828 871	
Kokku kohustised	844 719	963 663	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 000	5 000	9
Kohustuslik reservkapital	500	500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 264	97 131	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 844	89 132	
Kokku omakapital	289 608	191 763	
Kokku kohustised ja omakapital	1 134 327	1 155 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	268 930	283 828	10
Muud äritulud	0	23	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 911	-114 136	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 432	-3 422	12
Tööjõukulud	-21 055	-27 601	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 000	-24 000	5
Ärikasum (kahjum)	120 532	114 692	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-22 689	-25 560	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	97 844	89 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 844	89 132	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel käsitletakse äriühingut jätkuvalt tegutseva organisatsioonina ja raamatupidamises on jätkuvalt kasutatud samu arvestusmeetodeid, hindamisaluseid, aruandlusviise ja aruandeskeeme.

2020. majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusest tulenevale väikeettevõtja lühendatud aastaaruande esitamise korrale.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuste eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustustega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevaid rahavoode ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna. Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

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 langused

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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Finantskohustis 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 õiglases 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 tekkepõhiselt. Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, tööjõukulud, põhivara kulum ja väärtuse langus ning mitmesugused muud ärikulud. Kulude esitamise aluseks finantskuludena on nende seotus investeerimis- või finantseerimistegevusega. Perioodikuludid ei kapitaliseerita.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividendide. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Tulumaksumäär on 20%.

Juriidiliste isikute väljamaksetelt (dividendid) tasumisele kuuluva maksusumma arvutamisel jagatakse väljamakse summa enne maksumääraga korrutamist vastava koefitsiendiga (0,80). Sisuliselt tuleb maksusumma leidmiseks juriidilise isiku netoväljamakse korrutada arvuga 20/80.

Sellisel viisil netoväljamakse alusel arvatud tulumaksusumma võrdub 20% ga brutotulust.

Seotud osapooled

2020. aastal on seotud osapoolteks peetud:

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad:

Edvin Trading OÜ
Tradeunion OÜ
Osaühing Siller Auto
V Motors OÜ

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	2 092	1 041
Kokku raha	2 092	1 041

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 235	16 235
Ostjatelt laekumata arved	16 235	16 235
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 235	16 235
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 579	0	2 699
Üksikisiku tulumaks	0	82	0	520
Sotsiaalmaks	0	135	0	1 210
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	55
Töötuskindlustusmaksed	0	3	0	71
Ettemaksukonto jääk	0		40	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 799	40	4 555

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-24 000	-24 000
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 200 000	1 200 000
Akumuleeritud kulum	-84 000	-84 000
Jääkmaksumus	1 116 000	1 116 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	128 250	150 546
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	95 911	114 136

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	120 489	120 489			2.50%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	120 489	120 489					
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajalised võlakirjad kokku	120 489						
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	708 381	0	708 381	0	2.50%	EUR	30.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	708 381	0	708 381	0			
Laenukohustised kokku	949 359	120 489	708 381	0			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	117 412	117 412			2.50%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	117 412	117 412					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	828 871	0	828 871	0	2.50%	EUR	30.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	828 871	0	828 871	0			
Laenukohustised kokku	946 283	117 412	828 871	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	1 116 000	1 140 000
Kokku	1 116 000	1 140 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 009	12 009	
Võlad töövõtjatele	820	820	8
Maksuvõlad	2 799	2 799	4
Muud võlad	221	221	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 849	15 849	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 828	10 828	
Võlad töövõtjatele	1 997	1 997	8
Maksuvõlad	4 555	4 555	4
Kokku võlad ja ettemaksed	17 380	17 380	

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	328	1 504
Puhkusetasude kohustis	492	492
Kokku võlad töövõtjatele	820	1 996

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	5 000	5 000
Osade arv (tk)	2	2

Osakapital 31.12.2020:
 Tradeunion OÜ, reg. 10820017, osa nimiväärtusega 2500 EUR
 Edvin Trading OÜ, reg. 14235592, osa nimiväärtusega 2500 EUR

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	268 930	283 828
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	268 930	283 828
Kokku müügitulu	268 930	283 828
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistu rent	128 250	150 546
Kinnistu elektri tulud	79 849	76 517
Kinnistu vee ja kanalisatsiooni tulud	2 564	2 604
Kinnistu prügi tulud	1 303	1 090
Kinnistu tuletõrjesign.-ja valve tulud	11 127	11 509
kinnistu koristus ja heakorra tulud	9 176	9 287
Kinnistu haldusteenuse tulud	9 487	9 051
Kinnistu soojus tulud	23 009	21 038
Kinnistu muud tulud	4 165	2 186
Kokku müügitulu	268 930	283 828

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	112	210
Müügi eesmärgil ostetud teenused	640	0
Energia	84 314	89 642
Elektrienergia	62 081	64 418
Soojusenergia	22 233	25 224
Veevarustusteenused	2 570	2 614
Kinnistu koristuse ja heakorra kulud	3 684	3 907
Kinnistu tuletõrjesigna ja valve kulud	2 221	4 967
Kinnistu prügi kulud	390	0
Kinnistu ruumide hooldus, remondikulud	1 980	12 796
Kinnistu koristuse ja heakorra kulud		
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	95 911	114 136

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	900	1 003
Riiklikud ja kohalikud maksud	210	0
Pangateenused	61	71
Reklaam	3 416	0
Raamatupidamisteenused	500	0
Vara ja kauba kindlustus	2 344	2 348
Muud	1	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 432	3 422

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	16 178	20 651
Sotsiaalmaksud	4 877	6 950
Kokku tööjõukulud	21 055	27 601
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	3

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	22 689	25 560
Kokku intressikulud	22 689	25 560

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 489	0	7 730	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	203 110	1 397	211 259

2020. aastal on seotud osapoolteks peetud:

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad:

Edvin Trading OÜ
Tradeunion OÜ
Osaühing Siller Auto
V Motors OÜ

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2021

Unistar haldus OÜ (registrikood: 14210149) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN JUHT	Juhatuseliige	28.06.2021
PRIIT VIIRA	Juhatuseliige	28.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 844
Kokku	284 108
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	284 108
Kokku	284 108

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	268930	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