

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** PROFF UT KINNISVARA OÜ

**registrikood:** 10863417

**tänava/talu nimi,** Puiestee tn 18  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Viljandi linn

**maakond:** Viljandi maakond

**postisihthnumber:** 71012

**telefon:** +372 5087938

**e-posti aadress:** info@proffut.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

OÜ Proff Projekt asutati 2002. aastal. 2015. aastal sai ettevõtte uueks nimeks Proff UT Kinnisvara OÜ. Lõppenud majandusaasta oli ettevõttele kuueteistkümnnes tegevusaasta.

OÜ Proff UT Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ettevõtte majandustegevusele mõju ei avaldanud. 2015 aasta lõpus alustas ettevõtte uuesti tegevust ja seetõttu lükkus tulude realiseerumine järgnevatesse aastatesse. 2016. aastal plaanitud kortermaja arenduse ja renoveerimisega paraku lõpule ei jõutud, seega lükkus realisatsioon veel aasta edasi. Ka 2017. aastal jätkus renoveerimine ja esimene eelleping on ostajaga sõlmitud alles alles käesoleval 2018.aastal.

OÜ Proff UT Kinnisvara juhatuses on 2(kaks) liiget, kes võivad teisest sõltumatult tehinguid sooritada. OÜ Proff UT Kinnisvara juhatuse liikmed liikmesoleku aja eest aruandeaastal palka ega muid hüvesid ei saanud.

OÜ Proff UT Kinnisvara osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1342 ja 1343 eurot. Osakaal osakapitalis vastavalt Gutman Holding OÜ ja Silindia Ehitus OÜ, mõlemal 50%.

PROFF UT Kinnisvara OÜ põhitegevuseks möödunud majandusaastal oli Tatari 46, Tallinn asuva korterelamu renoveerimis- ja arendustööd, mis lõpetati 2020. aastal. Uute korterite müügiga alustati 2018.a teises pooles. Esimene müügileping on juba tsõlmitud, ja tehing tehtud. Juulis toimus veel ühe korteri võõrandamine, seega on müügitegevus algamas ja netovara loodame saada vastavusse nõuetele 2020. aasta lõpuks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 14 833         | 114 471        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 54 307         | 54 394         |
| Varud                                        | 0              | 299 333        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>69 140</b>  | <b>468 198</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>69 140</b>  | <b>468 198</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 130 123        | 515 000        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8              | 32 538         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>130 131</b> | <b>547 538</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>130 131</b> | <b>547 538</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 685          | 2 685          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 611            | 611            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -82 636        | -155 027       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 18 349         | 72 391         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-60 991</b> | <b>-79 340</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>69 140</b>  | <b>468 198</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 412 000       | 635 363       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -354 302      | -552 310      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 681        | -8 612        |
| Muud ärikulud                               | -227          | -406          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>53 790</b> | <b>74 035</b> |
| Intressitulud                               | 2             | 2             |
| Intressikulud                               | -35 443       | -1 646        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>18 349</b> | <b>72 391</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>18 349</b> | <b>72 391</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Proff UT Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande periood on 01.jaanuar - 31.detsember 2020. Aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid (RTJ).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Aruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruanne on koostatud RTJ 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020. aasta aastaaruande puhul, kooskõlas EL raamatupidamisdirektiivist tuleneva seadusemuudatusega, on tegemist on väikeettevõtja lihtsustatud aastaaruandega.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara- ja kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara- või kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara- või kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist ka siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskonto jääki.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimuvate tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga kliendi kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### 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.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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.

### Kulud

Müüdn teenuste kulus kajastuvad kõik teenusühikutega otseselt seotud kulud, mis on tehtud teenuse teostamisel. Teenustele jaotamata üldkulud kajastatakse perioodikuludes nende tekkimisel.

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

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 (alates 01. jaanuar 2015) netodividendina väljamakstud summalt. 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.

#### Seotud osapooled

OÜ Proff UT Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapooliks OÜ Silindia Ehitus, mis on juhatuse liikmega seotud ettevõtte. Ettevõtte on tellinud seotud osapoolelt ehitusteenuseid.

## Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

#### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | Kohustised | Kohustised |
| Sidusettevõtjad | 130 123    | 515 000    |

#### Laenud

| 2019               | Saadud laenud |
|--------------------|---------------|
| Sidusettevõtjad    |               |
| Silindia Ehitus OÜ | 0             |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2021

**PROFF UT KINNISVARA OÜ (registrikood: 10863417) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS PERVE       | Juhatuse liige     | 29.06.2021           |
| UNO SÖÖT           | Juhatuse liige     | 29.06.2021           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -82 636        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 18 349         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-64 287</b> |
| Katmine                                                                |                |
| 2018.a realisatsioon                                                   |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -64 287        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-64 287</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -82 636        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 18 349         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-64 287</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -64 287        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-64 287</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 412000          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi           | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                            | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|--------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing Silindia Ehitus | 10721829                                  | Viljandi linn,<br>Viljandi maakond,<br>Eesti | 1343 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Osaühing Gutman Holding  | 10786546                                  | Eesti                                        | 1342 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu            |
|-----------------|-----------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5087938    |
| E-posti aadress | info@proffut.ee |