

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: UT Kinnisvara OÜ

registrikood: 12427071

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 251

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11615

e-posti aadress: urmas55510@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevuses 2020 aastal olulisi muudatusi polnud. Töötajaid ettevõtte ei olnud ja väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	57 922	51 253	2
Nõuded ja ettemaksed	39 215	34 020	
Kokku käibevarad	97 137	85 273	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	625	4 191	3
Finantsinvesteeringud	306 125	255 000	4
Materiaalsed põhivarad	1 063	0	
Kokku põhivarad	307 813	259 191	
Kokku varad	404 950	344 464	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 500	0	5
Võlad ja ettemaksed	16 003	12 894	6
Kokku lühiajalised kohustised	23 503	12 894	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	156 086	155 086	5
Kokku pikaajalised kohustised	156 086	155 086	
Kokku kohustised	179 589	167 980	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 483	149 103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 878	27 381	
Kokku omakapital	225 361	176 484	
Kokku kohustised ja omakapital	404 950	344 464	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	71 744	30 680	8
Muud äritulud	27	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 983	-3 102	9
Mitmesugused tegevuskulud	-644	-198	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-266	0	
Ärikasum (kahjum)	48 878	27 380	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 878	27 381	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 878	27 381	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UT KINNISVARA OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandlus standardiga. Põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb,

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	8 755	8 236
Sularaha kassas	49 167	43 017
Kokku raha	57 922	51 253

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12435192	Vanalinna Investeeringud OÜ	Eesti	kinnisvara üürimine	50	50
16078047	Muhe Resto OÜ	Eesti	toitlustamine	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Vanalinna Investeeringud OÜ	4 191		-4 191	0
Muhe Resto OÜ	0	625		625
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 191	625	-4 191	625

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aksiad ja osad	Muud	
31.12.2018	94 000	135 000	229 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	26 000		26 000
31.12.2019	120 000	135 000	255 000
Kajastatud õiglasest väärtuses	120 000	135 000	255 000
			Kokku
	Aksiad ja osad	Muud	
31.12.2019	120 000	135 000	255 000
Soetamine		46 000	46 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-50 340		-50 340
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	11 500		11 500
Muud	43 965		43 965
31.12.2020	125 125	181 000	306 125

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Eraisikud	7 500	7 500			2021
Lühiajalised laenud kokku	7 500	7 500			
Pikaajalised laenud					
Ettevõtted	156 086		156 086		31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	156 086		156 086		
Laenukohustised kokku	163 586	7 500	156 086		
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laenu ettevõtetelt	155 086		155 086		31.12.2021
Pikaajalised laenud kokku	155 086		155 086		
Laenukohustised kokku	155 086		155 086		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud võlad	16 003	16 003
Intressivõlad	16 003	16 003
Kokku võlad ja ettemaksed	16 003	16 003
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud võlad	12 894	12 894
Intressivõlad	12 894	12 894
Kokku võlad ja ettemaksed	12 894	12 894

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	71 744	30 680
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	71 744	30 680
Kokku müügitulu	71 744	30 680
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud sidusettevõtete osadelt	-4 191	-8 745
Intressitulud	12 195	10 950
Tulud aktsiatelt	63 740	28 475
Kokku müügitulu	71 744	30 680

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulud	3 108	3 102
Muud	18 875	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	21 983	3 102

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	218 715		160 520	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		172 089		167 981
Eraisikud	1 500		8 500	

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Sidusettevõtjad			
Ettevõtted	46 000		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
juhatuse liige			7 500
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Eraisikud		7 000	

2019	Antud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Eraisikud	1 500

raamatupidamiskohustuslase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2021

UT Kinnisvara OÜ (registrikood: 12427071) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TSAHKNA	Juhatuse liige	16.07.2021
Resolutsioon:	Kinnitan.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	176 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 878
Kokku	225 361
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	225 361
Kokku	225 361

Ettepanek on kasumit mitte jagada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	71744	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Tsahkna	37208252786	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	urmas55510@gmail.com