

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: United Capital Kinnisvara OÜ

registrikood: 14932925

tänavanimi: Vana-Narva mnt 29

maja number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74114

e-posti aadress: info@uckinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

United Capital Kinnisvara OÜ asutati 10.märtsil 2020 aastal.

Ettevõtte põhitegevuseks on oma kinnisvara rendile andmine.

Majandusaastal saadi müügitulu 276 tuhat eurot, ehk tulu kasv on eelmise majandusaastaga võrreldes 114%.
Investeeringuid kinnisvarasse ning põhivarasse tehti kokku pea 125 tuhande euro eest.

Aruandeaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Majandusaasta kasum oli pea 400 tuhat eurot, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga 223% kasvanud.

Eriolukorra mõju majandusaastale:

2020. aasta alguses ilmnenud Covid-19 viirusepuhang on lainetena levinud üle maailma juba 2 aastat, põhjustades häireid ettevõtluses ning majanduses.

United Capital Kinnisvara OÜ majandustegevusele ei ole Covid-19-st tingitud piirangud olulist mõju avaldanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	51 886	16 257	
Nõuded ja ettemaksed	0	183	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	183	
Kokku käibevarad	51 886	16 440	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	510 299	456 599	2
Materiaalsed põhivarad	175 418	175 418	3
Kokku põhivarad	685 717	632 017	
Kokku varad	737 603	648 457	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	17 907	4
Võlad ja ettemaksed	12 706	67 500	
Maksuvõlad	206	0	
Muud võlad	12 500	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	67 500	
Kokku lühiajalised kohustised	12 706	85 407	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	227 643	4
Kokku pikaajalised kohustised	0	227 643	
Kokku kohustised	12 706	313 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	322 407	208 869	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	399 490	123 538	
Kokku omakapital	724 897	335 407	
Kokku kohustised ja omakapital	737 603	648 457	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	10.03.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	276 000	128 900	
Muud äritulud	138 700	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 881	-3 663	
Ärikasum (kahjum)	407 819	125 237	
Intressitulud	6	2	
Intressikulud	-5 835	-1 701	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	401 990	123 538	
Tulumaks	-2 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	399 490	123 538	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

United Capital Kinnisvara OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lühendatud aruande koostamise tingimustele ning on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise seaduse kohaselt on Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete

kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab rahandusministri määrus.

United Capital Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone), mida raamatupidamiskohustuslane hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu puhul peetakse arvestust õiglasel väärtuses, mis on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil

kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 euri 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, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Tulud**

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas.

Seotud osapooled

OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikutega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	350 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	106 599
31.12.2020	456 599
Ostud ja parendused	74 533
Müügid	-20 833
31.12.2021	510 299

	2021	10.03.2020 - 31.12.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	276 000	196 400

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	72 648		72 648
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	72 648		72 648
Lisandumised äriühenduste kaudu	102 770		102 770
31.12.2020			
Soetusmaksumus	175 418		175 418
Akumuleeritud kulum	0		
Jääkmaksumus	175 418		175 418
Ostud ja parendused		50 000	50 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		50 000	50 000
Müügid (jääkmaksumuses)		-50 000	-50 000
31.12.2021			
Soetusmaksumus	175 418	0	175 418
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	175 418	0	175 418

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	10.03.2020 - 31.12.2020
Ehitised	188 700	0
Kokku	188 700	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	245 550	17 907	227 643		2,8%+6 kuu EURIBOR	EUR	14.09.2025
Pikaajalised laenud kokku	245 550	17 907	227 643				
Laenukohustised kokku	245 550	17 907	227 643				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised		347 667
Kokku		347 667

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	577 518	265 926
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	144 379	66 481
Kokku tingimuslikud kohustised	721 897	332 407

Võimaliku dividendikohustuse arvutamisel on arvesse võetud maksumäära 20/80.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	10 000	0

MÜÜDUD	2021	10.03.2020 - 31.12.2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	205 740	196 400
Kokku müüdud	205 740	196 400

Juhatuse liikme tasu aruandeaastal arvestatud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2022

United Capital Kinnisvara OÜ (registrikood: 14932925) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR JEGERSON	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	322 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	399 490
Kokku	721 897
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	721 897
Kokku	721 897

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	322 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	399 490
Kokku	721 897

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	276000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ülar Jegerson	38112160214	Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Ivar Jegerson	38008160226	Eesti	1500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@uckinnisvara.ee