

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: United Capital Kinnisvara OÜ

registrikood: 14932925

tänavanimi: Vana-Narva mnt 29

maja number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

United Capital Kinnisvara OÜ asutati 10.märtsil 2020 aastal.

Ettevõtte põhitegevuseks on oma kinnisvara rendile andmine.

Majandusaastal saadi müügitulu 275 tuhat eurot.

Investeeringuid kinnisvarasse ning põhivarasse tehti kokku pea 217 tuhande euro eest.

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

Majandusaasta kasum oli 643 tuhat eurot, mis on võrreldes eelmise majandusaastaga 62% kasvanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	47 032	51 886
Nõuded ja ettemaksed	40 615	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40 524	0
Ettemaksed	91	0
Kokku käibevarad	87 647	51 886
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 105 916	510 299
Materiaalsed põhivarad	175 418	175 418
Kokku põhivarad	1 281 334	685 717
Kokku varad	1 368 981	737 603
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	767	12 706
Võlad tarnijatele	703	0
Maksuvõlad	64	206
Muud võlad	0	12 500
Kokku lühiajalised kohustised	767	12 706
Kokku kohustised	767	12 706
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	721 897	322 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	643 317	399 490
Kokku omakapital	1 368 214	724 897
Kokku kohustised ja omakapital	1 368 981	737 603

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	274 800	276 000	
Muud äritulud	379 000	138 700	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-555	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 940	-6 881	
Ärikasum (kahjum)	643 305	407 819	
Intressitulud	12	6	
Intressikulud	0	-5 835	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	643 317	401 990	
Tulumaks	0	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	643 317	399 490	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

United Capital Kinnisvara OÜ 2022. 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 alljärgnevas 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 nüüdisväärtusest. 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 vähendamisena.

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 akumulieeritud 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, määrates 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	
31.12.2020	456 599
Ostud ja parendused	74 533
Müügid	-20 833
31.12.2021	510 299
Ostud ja parendused	216 617
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	379 000
31.12.2022	1 105 916

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	274 800	276 000

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
31.12.2022			
Soetusmaksumus	175 418		175 418
Jääkmaksumus	175 418		175 418

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Ehitised	0	188 700
Kokku	0	188 700

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 092 171	577 518
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	273 043	144 379
Kokku tingimuslikud kohustised	1 365 214	721 897

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	138 700
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	379 000	0
Kokku muud äritulud	379 000	138 700

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	0	10 000

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 400	205 740
Kokku müüdnud	272 400	205 740

Juhatuse liikme tasu aruandeaastal arvestatud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

United Capital Kinnisvara OÜ (registrikood: 14932925) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR JEGERSON	Juhatuse liige	30.06.2023
ÜLAR JEGERSON	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	721 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)	643 317
Kokku	1 365 214
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 315 214
Kokku	1 365 214

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	721 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)	643 317
Kokku	1 365 214
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 315 214
Kokku	1 365 214

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	274800	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