

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Kindlus Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11299226

**tänava/talu nimi,** Pallasti tn 37

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11416

**telefon:** +372 55530279

**e-posti aadress:** kindlusou@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 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

## Tegevusaruanne

**Sissejuhatus** OÜ Kindlus Kinnisvara on alustanud oma tegevust 2006.aastal.

Ettevõtte tegevuse põhiline suund on kinnisvara ostu, müügi või üürileandmise vahendamine.

2018.a. jätkas Kindlus Kinnisvara OÜ oma tegevuse kinnisvara rendile andmise osas.

**Tulud, kulud ja kasum** 2018.aastal OÜ Kindlus Kinnisvara kasum kujunes 68 eurot.

Aruandeaastal mitmesugused tegevuskulud olid 2 471 euro (2017. aastal vastavalt 2 074 euro),

s.h. ruumide üürikulud 1 739 euro ja kommunaalkulud 727 euro.

**Personal** 2018.a. OÜ-l Kindlus Kinnisvara töötajaid ei olnud.

OÜ Kindlus Kinnisvara juhatus koosneb ühest liikmest, 2018. aastal juhatuse liige tasu ei saanud.

**Olulised keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud** Ettevõtte eesmärgiks oli uute tegevusalade leidmine ja oma turupositsiooni kinnitamine.

**Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks** 2019. aastal on tähtsaimaks ülesandeks püsiklientide säilitamine, uute klientide leidmine ja tulude-kulude optimeerimine.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 979	3 200	2
Nõuded ja ettemaksud	126	126	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>3 105</b>	<b>3 326</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>3 105</b>	<b>3 326</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	4	293	4
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>4</b>	<b>293</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>4</b>	<b>293</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	5
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81	432	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68	-351	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>3 101</b>	<b>3 033</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>3 105</b>	<b>3 326</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 240	1 643	6
Muud äritulud	299	80	7
Mitmesugused tegevuskulud	-2 471	-2 074	8
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>68</b>	<b>-351</b>	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>68</b>	<b>-351</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>68</b>	<b>-351</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ-gu Kindlus Kinnisvara 31.12.2018. aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Kindlus Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Euroopa Liidu (täis) eurodes.

### Raha

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid)

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid).

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtena (muude tegevuskulude seas).

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahitudest lähtudes. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varasid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euroni, kajastatakse kuni kasutuselevõtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle 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 selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maa ei amortiseeru.

Amortisatsiooninormid aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 5-10%

Masinad ja seadmed 10-20%

Muu põhivara 20-40%

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm moodustab 10% aastas

### Tulud

Tulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse lepingus ettenähtud hinnavähendusi.

### Kulud

Kulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

### Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2017.a. 20/80 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	2 410	2 410
Arvelduskontod	569	790
<b>Kokku raha</b>	<b>2 979</b>	<b>3 200</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	62	62
Ostjatelt laekumata arved	62	62
Ettemaksed	64	64
Muud makstud ettemaksed	64	64
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>126</b>	<b>126</b>
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	62	62
Ostjatelt laekumata arved	62	62
Ettemaksed	64	64
Muud makstud ettemaksed	64	64
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>126</b>	<b>126</b>

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4	4
Saadud ettemaksed		0
Muud saadud ettemaksed		0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5	5
Saadud ettemaksed	288	288
Muud saadud ettemaksed	288	288
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>293</b>	<b>293</b>

### Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1



## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 240	1 643
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>2 240</b>	<b>1 643</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 240</b>	<b>1 643</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201rendiks antud ruumid	2 240	1 643
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>2 240</b>	<b>1 643</b>

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kommunaalkulude hüvitis	299	0
Muud	0	80
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>299</b>	<b>80</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-1 739	-1 284
Pangateenused	-5	-21
Kommunaalkulud	-727	-441
Remondikulud	0	-200
Reklaamikulud	0	-128
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-2 471</b>	<b>-2 074</b>

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Seotud osapoolte tehingut 2018. aastal ei teostatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

**Kindlus Kinnisvara OÜ (registrikood: 11299226) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GENNADI KOH	Juhatuse liige	28.06.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68
<b>Kokku</b>	<b>149</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149
<b>Kokku</b>	<b>149</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	81
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68
<b>Kokku</b>	<b>149</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149
<b>Kokku</b>	<b>149</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2240	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Gennadi Koh	36111220260	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2684 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55530279
E-posti aadress	kindlusou@gmail.com