

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** OÜ O & K Real Estate Development

**registrikood:** 10049272

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Kalda tn 26a

**postisihthnumber:** 10912

**telefon:** +372 5028250

**e-posti aadress:** aadu.oja@gmail.com

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkas ettevõtte koos partneritega Arsenal'i projektiga aadressil Erika 4, Tallinn. Ettevõtte tegeles ka kahe kinnisvaraprojekti ehituse ettevalmistamise ja juhtimisega Riias, Läti Vabariigis.

Aruandeaastal maksti juhatuse liikmele tasusid summas 6 000 eurot.

Ettevõtte käive oli 64 145 eurot, omakapital 139 620 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 1 390          | 862            |
| Finantsinvesteeringud                        | 9 256          | 0              |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0              | 8 000          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>10 646</b>  | <b>8 862</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 005          | 2 005          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 189 651        | 202 042        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 8 192          | 0              |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>199 848</b> | <b>204 047</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>210 494</b> | <b>212 909</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 62 585         | 62 585         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 289          | 8 549          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>70 874</b>  | <b>71 134</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>70 874</b>  | <b>71 134</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 391          | 6 391          |
| Ülekurss                                     | 153 388        | 153 388        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -66 104        | -49 072        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 45 945         | 31 068         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>139 620</b> | <b>141 775</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>210 494</b> | <b>212 909</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 64 145        | 50 465        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -20 358       | -11 316       |
| Tööjõukulud                                 | -7 980        | -7 980        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -282          | 0             |
| Muud ärikulud                               | -12           | -101          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>35 513</b> | <b>31 068</b> |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 10 432        | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>45 945</b> | <b>31 068</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>45 945</b> | <b>31 068</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ O & K Real Estate Development raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ O & K Real Estate Development kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvandmed on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Aruanne on esitatud väikeettevõtte vormi kohaselt.

### Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglasel väärtusel.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruanne koostatakse rakendades kaudset meetodit.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded võetakse algselt üles soetusmaksumuses (s.o. esitatud arve summa, millest on maha arvatud võimalikud tehingukulud). Juhul kui on objektiivseid tõendeid, et kõik summad ei laeku, nagu algselt planeeritud, tehakse vastav allahindlus. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Laenuid ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenuid, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

**Tulud**

Tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

**Kulud**

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

**Maksustamine**

Vastavalt Eestis kehtivatele õigusaktidele ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 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**

Seotud osapoolteks on:

- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased
- juhtkonna võtmeisikud ja nende lähedased sugulased
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

**Lisa 2 Tööjõukulud**

(eurodes)

|                                                | 2021         | 2020         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 6 000        | 6 000        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 1 980        | 1 980        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>7 980</b> | <b>7 980</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

**Lisa 3 Seotud osapooled**

(eurodes)

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2021  | 2020  |
| Arvestatud tasu                                                               | 6 000 | 6 000 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.09.2024

OÜ O & K Real Estate Development (registrikood: 10049272) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| AADU OJA           | Juhatuse liige     | 29.09.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -66 104        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 45 945         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-20 159</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala        | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Finantsnõustamine | 66191      | 64145           | 100.00%     | Jah            |