

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** OÜ KINNISVARAKODA

**registrikood:** 10884767

**tänava/talu nimi,** Kruusamäe tn 12  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50304

**telefon:** +372 5281083

**e-posti aadress:** kinnisvarakoda@hotmail.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 6 Laenukohustised                  | 10 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 8 Võlad tarnijatele                | 10 |
| Lisa 9 Osakapital                       | 11 |
| Lisa 10 Müügitulu                       | 11 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud       | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

Kinnisvarakoda OÜ on 2002. aasta oktoobris Eestis registreeritud ettevõte. OÜ Kinnisvarakoda tegeleb ruumide ja maa välja rentimisega. Firma klientideks on ettevõtted, kes rendivad äriliseks tegevuseks pinda.

Aruandeaasta jooksul investeeringuid tehtud ei ole ja lähitulevikus neid ka ei planeerita.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 1 014          | 4 353          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 966          | 2 218          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 980</b>   | <b>6 571</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 99 715         | 105 385        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 26 780         | 27 171         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>126 495</b> | <b>132 556</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>132 475</b> | <b>139 127</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 28 000         | 31 760         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 250            | 305            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>28 250</b>  | <b>32 065</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>28 250</b>  | <b>32 065</b>  |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 9 586          | 9 586          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 959            | 959            |
| Muud reservid                                | 101 106        | 101 106        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -4 589         | -4 834         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 837         | 245            |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>104 225</b> | <b>107 062</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>132 475</b> | <b>139 127</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 6 873         | 10 998       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 348        | -3 849       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -6 061        | -6 061       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-2 536</b> | <b>1 088</b> |
| Intressikulud                               | -301          | -843         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 837</b> | <b>245</b>   |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 837</b> | <b>245</b>   |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Kinnisvarakoda OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud skeemi 1.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangakontol olevat raha.

#### Nõuded ja ettemaksud

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

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa ja hooned), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise eesmärgil ja ei kasuta enda majandustegevuses.

OÜ Kinnisvarakoda kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestust peetakse sarnaselt materiaalse põhivara amortisatsiooni arvestusega.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 650 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 650 euro, kantakse kulusse.

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

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

-Hooned 3-8%

-Muu inventar 10-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 650

##### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

##### Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

##### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapoolte näideteks on tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Samas loetakse seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskonto     | 1 014        | 4 353        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 014</b> | <b>4 353</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020 |           | 31.12.2019 |            |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     |            | 60        |            | 147        |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 18         |           | 18         |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>18</b>  | <b>60</b> | <b>18</b>  | <b>147</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |        |          |          |
|------------------------|--------|----------|----------|
|                        |        |          | Kokku    |
|                        | Maa    | Ehitised |          |
| <b>31.12.2018</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 21 537 | 183 411  | 204 948  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -93 892  | -93 892  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 21 537 | 89 519   | 111 056  |
|                        |        |          |          |
| Amortisatsioonikulu    |        | -5 671   | -5 671   |
|                        |        |          |          |
| <b>31.12.2019</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 21 537 | 183 411  | 204 948  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -99 563  | -99 563  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 21 537 | 83 848   | 105 385  |
|                        |        |          |          |
| Amortisatsioonikulu    |        | -5 670   | -5 670   |
|                        |        |          |          |
| <b>31.12.2020</b>      |        |          |          |
| Soetusmaksumus         | 21 537 | 183 411  | 204 948  |
| Akumuleeritud kulum    |        | -105 233 | -105 233 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 21 537 | 78 178   | 99 715   |

|                                                | 2020  | 2019   |
|------------------------------------------------|-------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 6 873 | 10 998 |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |          |                             | Kokku   |
|---------------------|----------|-----------------------------|---------|
|                     | Ehitised | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2018</b>   |          |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 34 069   | 4 197                       | 38 266  |
| Akumuleeritud kulum | -6 508   | -4 197                      | -10 705 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 27 561   | 0                           | 27 561  |
|                     |          |                             |         |
| Amortisatsioonikulu | -390     |                             | -390    |
|                     |          |                             |         |
| <b>31.12.2019</b>   |          |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 34 069   | 4 197                       | 38 266  |
| Akumuleeritud kulum | -6 898   | -4 197                      | -11 095 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 27 171   | 0                           | 27 171  |
|                     |          |                             |         |
| Amortisatsioonikulu | -391     |                             | -391    |
|                     |          |                             |         |
| <b>31.12.2020</b>   |          |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 34 069   | 4 197                       | 38 266  |
| Akumuleeritud kulum | -7 289   | -4 197                      | -11 486 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 26 780   | 0                           | 26 780  |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Lühiajaline laen                 | 28 000     | 28 000                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 28 000     | 28 000                            |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 28 000     | 28 000                            |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Lühiajaline laen                 | 16 000     | 16 000                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 16 000     | 16 000                            |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pikaajaline laen                 | 15 760     | 15 760                            |                     |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 15 760     | 15 760                            |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 31 760     | 31 760                            |                     |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 190        | 190            |
| Maksuvõlad                       | 60         | 60             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>250</b> | <b>250</b>     |

  

|                                  | 31.12.2019 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 158        | 158            |
| Maksuvõlad                       | 147        | 147            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>305</b> | <b>305</b>     |

## Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Võlad tarnijatele              | 190        | 158        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>190</b> | <b>158</b> |

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 9 586      | 9 586      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020  | 2019   |
|---------------------------------------------|-------|--------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |       |        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |       |        |
| Eesti                                       | 6 873 | 10 998 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku         | 6 873 | 10 998 |
| Kokku müügitulu                             | 6 873 | 10 998 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |       |        |
| Kinnisvara rent                             | 6 873 | 10 998 |
| Kokku müügitulu                             | 6 873 | 10 998 |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                 | 2020       | 2019         |
|---------------------------------|------------|--------------|
| <b>Energia</b>                  | <b>996</b> | <b>1 857</b> |
| Elektrienergia                  | 996        | 1 857        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud   | 1 447      | 1 157        |
| Muud                            | 905        | 835          |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 3 348      | 3 849        |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2021

**OÜ KINNISVARAKODA (registrikood: 10884767) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRES SÄRE        | Juhatuse liige     | 16.06.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -4 589        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 837        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-7 426</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6873            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Kaido Nõmmik   | 37202212765                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 4793 EUR (Lihtomand)      |
| Andres Säre    | 37402062717                         | Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 4793 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                      |
|-----------------|---------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5281083              |
| E-posti aadress | kinnisvarakoda@hotmail.ee |