

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Pro Kvestor OÜ

**registrikood:** 10892784

**tänava/talu nimi,** Kaluri tee 2-32

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Haabneeme alevik

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 74001

**telefon:** +372 5218484

**e-posti aadress:** luttermaiu@gmail.com

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud  | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad    | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud            | 8  |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad              | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 10 |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 10 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud           | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                        | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                   | 11 |
| Aruande allkirjad                          | 12 |

## Tegevusaruanne

OÜ Pro Kvestor on asutatud 2002. aastal.

Ettevõtte põhitegevusalaks on raamatupidamis- ja konsultatsiooni teenuste osutamine. 2020 aastal jätkati aktiivselt konsultatsioonitegevusega.

2021.aastal tehti juhatuse liikmele väljamakseid juhatuse liikme tasu näol 7 300 euro ulatuses.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 37 135         | 45 804         |
| Finantsinvesteeringud                        | 348 432        | 329 929        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 20 313         | 4 215          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>405 880</b> | <b>379 948</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 205 952        | 205 952        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 9 350          | 9 350          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>215 302</b> | <b>215 302</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>621 182</b> | <b>595 250</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 008          | 1 898          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 008</b>   | <b>1 898</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 008</b>   | <b>1 898</b>   |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 557          | 2 557          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 257            | 257            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 560 267        | 559 820        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 56 093         | 30 718         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>619 174</b> | <b>593 352</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>621 182</b> | <b>595 250</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 74 000        | 60 366        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -28 370       | -17 991       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 936        | -1 645        |
| Tööjõukulud                                 | -9 709        | -11 390       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>33 985</b> | <b>29 340</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 29 685        | 11 863        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>63 670</b> | <b>41 203</b> |
| Tulumaks                                    | -7 577        | -10 485       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>56 093</b> | <b>30 718</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Pro Kvestor 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenäolise.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulusid. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Juhul, kui varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventari maksumusega 640 kuni 2 000 eurot üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

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

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

##### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

##### Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt. Kulusid alla 2 000 euro ei periodiseerita.

##### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis 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.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                                 | Fondiosakud    | Kokku          |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>31.12.2019</b>                               | 318 065        | 318 065        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | 11 864         | 11 864         |
| <b>31.12.2020</b>                               | <b>329 929</b> | <b>329 929</b> |
| Müük müügihinnas<br>või lunastamine             | -11 177        | -11 177        |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | 29 680         | 29 680         |
| <b>31.12.2021</b>                               | <b>348 432</b> | <b>348 432</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 20 193        | 20 193         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 20 193        | 20 193         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 120           | 120            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>20 313</b> | <b>20 313</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 215         | 4 215          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 215         | 4 215          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>4 215</b>  | <b>4 215</b>   |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |            | 31.12.2020 |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0          | 47         | 0          | 47         |
| Käibemaks                                     | 120        | 0          | 0          | 95         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0          | 18         | 0          | 18         |
| Sotsiaalmaks                                  | 0          | 275        | 0          | 275        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0          | 12         | 0          | 12         |
| Ettemaksukonto jääk                           |            |            | 0          |            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>120</b> | <b>352</b> | <b>0</b>   | <b>447</b> |

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2019</b>       | 205 952 |
| <b>31.12.2020</b>       | 205 952 |
| <b>31.12.2021</b>       | 205 952 |

|                                                 | 2021  | 2020  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 9 600 | 9 600 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 015 | 1 164 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |       |                    |                         |                    | Kokku   |
|---------------------|-------|--------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                     | Maa   |                    |                         | Masinad ja seadmed |         |
|                     |       | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2019          |       |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 7 750 | 18 917             | 4 452                   | 23 369             | 31 119  |
| Akumuleeritud kulum | 0     | -18 917            | -2 852                  | -21 769            | -21 769 |
| Jääkmaksumus        | 7 750 | 0                  | 1 600                   | 1 600              | 9 350   |
|                     |       |                    |                         |                    |         |
|                     |       |                    |                         |                    |         |
| 31.12.2020          |       |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 7 750 | 18 917             | 4 452                   | 23 369             | 31 119  |
| Akumuleeritud kulum | 0     | -18 917            | -2 852                  | -21 769            | -21 769 |
| Jääkmaksumus        | 7 750 | 0                  | 1 600                   | 1 600              | 9 350   |
|                     |       |                    |                         |                    |         |
|                     |       |                    |                         |                    |         |
| 31.12.2021          |       |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 7 750 | 18 917             | 4 452                   | 23 369             | 31 119  |
| Akumuleeritud kulum | 0     | -18 917            | -2 852                  | -21 769            | -21 769 |
| Jääkmaksumus        | 7 750 | 0                  | 1 600                   | 1 600              | 9 350   |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                   | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes       |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                      |               |               |
| Eesti                                             | 22 697        | 13 005        |
| Holland                                           | 7 622         | 4 738         |
| Austria                                           | 6 172         | 5 822         |
| Prantsusmaa                                       | 6 988         | 4 308         |
| Slovakkia                                         | 4 514         | 4 547         |
| Sloveenia                                         | 5 056         | 5 594         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud                | 0             | 8 265         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>        | <b>53 049</b> | <b>46 279</b> |
| Müük väljapoole Euroopa Liidu riike               |               |               |
| Suurbritannia                                     | 5 415         | 0             |
| Maroko                                            | 5 335         | 4 483         |
| Katar                                             | 5 304         | 0             |
| Bahrein                                           | 0             | 4 797         |
| Jordaania                                         | 4 897         | 4 807         |
| <b>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku</b> | <b>20 951</b> | <b>14 087</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>74 000</b> | <b>60 366</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                     |               |               |
| Konsultatsiooniteenused                           | 64 400        | 50 766        |
| Rent                                              | 9 600         | 9 600         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                            | <b>74 000</b> | <b>60 366</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                             | 2 222         | 1 899         |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 25 726        | 15 750        |
| Üür ja rent                                      | 422           | 342           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>28 370</b> | <b>17 991</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 936        | 1 645        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 936</b> | <b>1 645</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2021         | 2020          |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 7 300        | 8 486         |
| Sotsiaalmaksud                                       | 2 409        | 2 904         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>9 709</b> | <b>11 390</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1            | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |              |               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1            | 1             |

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                                               |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|                                                                               | 2021  | 2020  |
| Arvestatud tasu                                                               | 7 300 | 8 486 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2022

**Pro Kvestor OÜ (registrikood: 10892784) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RIHO LUTTER        | Juhatuse liige     | 30.03.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 560 267        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 56 093         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>616 360</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 38 700         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 577 660        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>616 360</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus | 82111      | 74000           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                    | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Maiu Lutter    | 46301152734                               | Viimsi vald, Harju<br>maakond, Eesti | 2557 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5218484         |
| E-posti aadress | luttermaiu@gmail.com |