

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ DH Kinnisvara

registrikood: 11344889

tänavanimi: Helgi tee 5

maja number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

telefon: +372 5077929

e-posti aadress: 11344889@eesti.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 Laenukohustised	8
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ DH Kinnisvara põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine.

Aruandeaasta müügitulu summas 96 tuhat (2019: 64 tuhat) eurot koosnes enamuses laekunud üürituludest, mida ettevõtte teenis endale kuuluvate äripindade väljaüürimisest ning teenuste vahendamisest. Aruandeaasta kasumiks kujunes 20 tuhat (2020: kahjum 11 tuhat) eurot. Aruandekuupäeva seisuga on kõik ettevõttele kuuluvad pinnad välja üüritud.

Ettevõttel palgalisi töötajaid ei ole ja igapäevast tööd juhib mittepalgaline juhatus.

2022. olulisi investeeringuid plaanitud ei ole, vaba rahavoo ulatuses on plaanis tagastada võetud laenusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 228	35 637	
Finantsinvesteeringud	32 386	0	
Nõuded ja ettemaksed	3 038	2 850	
Kokku käibevarad	60 652	38 487	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	784 981	734 990	2
Kokku põhivarad	784 981	734 990	
Kokku varad	845 633	773 477	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	15 500	3;6
Võlad ja ettemaksed	35 000	38 258	
Kokku lühiajalised kohustised	35 000	53 758	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	410 849	340 424	3;6
Kokku pikaajalised kohustised	410 849	340 424	
Kokku kohustised	445 849	394 182	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 800	6 800	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	372 495	383 062	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 489	-10 567	
Kokku omakapital	399 784	379 295	
Kokku kohustised ja omakapital	845 633	773 477	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	96 282	64 278	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 307	-6 350	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 621	-14 220	
Tööjõukulud	-1 596	0	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-30 679	-30 679	
Ärikasum (kahjum)	39 079	13 029	
Intressitulud	2	1	
Intressikulud	-20 144	-22 007	3;6
Muud finantstulud ja -kulud	1 552	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 489	-8 977	
Tulumaks	0	-1 590	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 489	-10 567	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ DH Kinnisvara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kuna OÜ DH Kinnisvara on 2021 aasta näitajate järgi väikeettevõtte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega. OÜ DH Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 200 eurot 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. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	30 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulud on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulud teenuste ja kaupade müügist on kajastatud vastavalt kas teenuste osutamisel või kaupade üleandmisel.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõttukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi hetkel kehtivaks maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on dividendide väljamaksmisel võimalik teatud juhtudel rakendada maksumäära 14/86. Seda 14/86 maksumäära saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendide summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. Esimene majandusaasta, mis arvesse läheb, on 2018. 2019. aastal rakendatakse 14/86 maksumäära kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist. 2020. aastal rakendatakse 14/86 maksumäära kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda, töötajaid, osanikke ning nende pereliikmeid, samuti ettevõtte juhtkonna ja osanike kontrolli all olevaid teisi äriühinguid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	144 357	951 738	1 096 095
Akumuleeritud kulum	0	-330 426	-330 426
Jääkmaksumus	144 357	621 312	765 669
Amortisatsioonikulu	0	-30 679	-30 679
31.12.2020			
Soetusmaksumus	144 357	951 738	1 096 095
Akumuleeritud kulum	0	-361 105	-361 105
Jääkmaksumus	144 357	590 633	734 990
Ostud ja parendused	80 670	0	80 670
Amortisatsioonikulu	0	-30 679	-30 679
31.12.2021			
Soetusmaksumus	225 027	951 738	1 176 765
Akumuleeritud kulum	0	-391 784	-391 784
Jääkmaksumus	225 027	559 954	784 981

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	83 150	57 992
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 514	8 698

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	410 849		410 849		5%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	410 849		410 849				
Laenukohustised kokku	410 849		410 849				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	15 500	15 500			6%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	15 500	15 500					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	340 424	0	340 424		6%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	340 424		340 424				
Laenukohustised kokku	355 924	15 500	340 424				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	96 282	64 278
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	96 282	64 278
Kokku müügitulu	96 282	64 278
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	83 150	57 992
Muud tulud	13 132	6 286
Kokku müügitulu	96 282	64 278

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 200	0
Sotsiaalmaksud	396	0
Kokku tööjõukulud	1 596	0

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 200
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 500
Kokku laenukohustised	0	15 500
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 578	0
Kokku võlad ja ettemaksed	20 578	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	410 849	340 424
Kokku laenukohustised	410 849	340 424

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	356 258	20 166	20 500	355 924	22 006
Kokku laenukohustised	356 258	20 166	20 500	355 924	22 006

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	355 924	70 425	15 500	410 849	20 144
Kokku laenukohustised	355 924	70 425	15 500	410 849	20 144

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	4 000	0
Kokku müüdnud	0	0	0	0	4 000	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	504	0	0	170	0	0
Kokku ostetud	504	0	0	170	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	1 200	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

OÜ DH Kinnisvara (registrikood: 11344889) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Juhatuse liige	09.11.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	372 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 489
Kokku	392 984
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	392 984
Kokku	392 984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	96282	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Priit Möldre	37507310255	Eesti	6800 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5077929
E-posti aadress	11344889@eesti.ee