

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ 2Kinnisvara

registrikood: 11453319

tänavatalu nimi, Seljaku tn 25

maja ja korteri number:

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76401

telefon: +372 6604553, +372 53308474

e-posti aadress: jorg@2kv.ee

veebilehe aadress: www.2kv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2Kinnisvara OÜ on kantud Äriregistrisse 07.12.2007. a. Ettevõtte osakapital on 2556 EUR.

Aruandeaasta peamised tegevusvaldkonnad

OÜ 2Kinnisvara tegevusvaldkondadeks oli aruandeaastal:

- Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 68311) 91,22%
- Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine (EMTAK 70221) 8,78%

Järgmisel majandusaastal on plaanis äritegevusega jätkata samas mahus.

Investeeringud, uurimis- ja arendusprojektid

Aruandeaastal olulisi investeeringuobjekte ei olnud.

Uurimis- ja arendusprojektide peale sel ei kulutatud ja ei kavatseda ka järgmisel majandusaastal kulutada.

Tegevjuhtkonna tasud

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele aruandeaastal tasu ei makstud.

Palgalisi töötajaid ettevõttes ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 590	12 551	2
Nõuded ja ettemaksed	31 470	23 294	3, 4
Kokku käibevarad	65 060	35 845	
Kokku varad	65 060	35 845	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 636	1 365	4, 5
Kokku lühiajalised kohustised	2 636	1 365	
Kokku kohustised	2 636	1 365	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 669	21 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 943	10 448	
Kokku omakapital	62 424	34 480	
Kokku kohustised ja omakapital	65 060	35 845	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	78 929	34 956	6
Muud äritulud	1	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 936	-21 016	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 052	-3 492	
Ärikasum (kahjum)	27 942	10 448	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 943	10 448	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 943	10 448	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2Kinnisvara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara kajastatakse vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 3 (RTJ 3).

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid kajastatakse vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 3 (RTJ 3).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad kajastatakse vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 11 (RTJ 11). Kasutatakse ostumeetodit. Edasine kajastamine soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud kajastatakse vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 (RTJ 4).

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Bioloogilised varad

Bioloogilised varad kajastatakse vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 7 (RTJ 7).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 6 (RTJ 6). Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine kajastatakse vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 12 (RTJ 12). Sihtfinantseerimine kajastatakse netomeetodil.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulu arvestatakse arvestatakse tulude ja kulude vastavuse printsiibi kohaselt — aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Maksuarvestust peetakse vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele.

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on valitsev või oluline mõju teise osapoolle tehtavatele finants- ja tegevusotsustele. Nendeks on ettevõtte puhul osanikud ja juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha arvelduskontodel	33 590	12 551
Kokku raha	33 590	12 551

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 463	31 463	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 470	31 470	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	23 294	23 294	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 294	23 294	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	7	2 540	0	1 045
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	2 540	0	1 045

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	96	96	
Maksuvõlad	2 540	2 540	4
Kokku võlad ja ettemaksed	2 636	2 636	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	320	320	
Maksuvõlad	1 045	1 045	4
Kokku võlad ja ettemaksed	1 365	1 365	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	78 929	34 956
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	78 929	34 956
Kokku müügitulu	78 929	34 956
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 68311)	71 997	31 911
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (EMTAK 70221)	6 932	3 045
Kokku müügitulu	78 929	34 956

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Uus Partner OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

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	31 463	23 294
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 463	23 294

Aruandeperioodil tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu ei arvestatud ning ei tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

OÜ 2Kinnisvara (registrikood: 11453319) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÖRG TUTTI	Juhatuse liige	12.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 943
Kokku	59 612
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59 612
Kokku	59 612

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	71997	91.22%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	6932	8.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
UUS PARTNER KINNISVARA OÜ	11141790		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6604553
Mobiiltelefon	+372 53308474
E-posti aadress	jorg@2kv.ee
Veebilehe aadress	www.2kv.ee