

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Aatrium Kinnisvara

registrikood: 12414528

tänav a nimi, Riia tn

maja number: 24

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51010

telefon: +372 5093455

e-posti aadress: toomas@aatriumkv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Aatrium Kinnisvara loodi 2013 aasta jaanuaris.

OÜ Aatrium Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte mille põhitegevuseks on kinnisvaraalane maakleriteenuse osutamine ning varasemalt omandatud kinnisvara rendile andmine.

Aruandeaastal müüdi üks korter.

Aruandeaasta müügikäive oli 119 477 eurot ja kasumit teeniti 21 761 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	109 109	41 247	
Nõuded ja ettemaksed	14 006	103 442	2
Varud	66 618	529	
Kokku käibevarad	189 733	145 218	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 556	2 756	4
Kinnisvarainvesteeringud	571 214	612 131	5
Materiaalsed põhivarad	1 088	0	6
Kokku põhivarad	574 858	614 887	
Kokku varad	764 591	760 105	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	104 759	112 849	7
Võlad ja ettemaksed	5 413	4 538	8
Kokku lühiajalised kohustised	110 172	117 387	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 977	44 036	7
Kokku pikaajalised kohustised	33 977	44 036	
Kokku kohustised	144 149	161 423	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	596 181	546 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 761	49 743	
Kokku omakapital	620 442	598 682	
Kokku kohustised ja omakapital	764 591	760 105	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	119 477	154 805	10
Muud äritulud	681	2 891	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 115	-53 002	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 671	-32 843	11
Tööjõukulud	-15 084	-16 303	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18	-4 404	6
Muud ärikulud	0	-283	
Ärikasum (kahjum)	23 270	50 861	
Intressitulud	7	2	
Intressikulud	-1 516	-1 120	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 761	49 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 761	49 743	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aatrium Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aatrium Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvat tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid 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 materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	836	836
Ostjatelt laekumata arved	836	836
Muud nõuded	12 500	12 500
Laenunõuded	12 500	12 500
Ettemaksed	670	670
Tulevaste perioodide kulud	470	470
Muud makstud ettemaksed	200	200
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 006	14 006
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	75 426	75 426
Ostjatelt laekumata arved	75 426	75 426
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 223	2 223
Muud nõuded	25 000	25 000
Laenunõuded	25 000	25 000
Ettemaksed	793	793
Tulevaste perioodide kulud	793	793
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 442	103 442

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	563	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	217	0	217
Sotsiaalmaks	0	696	0	696
Töötuskindlustusmaksed	0	42	0	42
Ettemaksukonto jääk	0		2 223	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 518	2 223	955

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11201730	Kaaroni Majad OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
11201730	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 556	2 556

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	545 797
Ostud ja parendused	106 334
Müügid	-40 000
31.12.2019	612 131
Ostud ja parendused	40 000
Müügid	-80 917
31.12.2020	571 214

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 156	20 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 884	-11 967

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	26 352	1 475	27 827	0	27 827
Akumuleeritud kulum	-26 352	-1 475	-27 827	0	-27 827
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	0	1 106	1 106
Amortisatsioonikulu	0	0		-18	-18
31.12.2020					
Soetusmaksumus	26 352	1 475	27 827	1 106	28 933
Akumuleeritud kulum	-26 352	-1 475	-27 827	-18	-27 845
Jääkmaksumus	0	0	0	1 088	1 088

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	26 800	26 800			0%	Euro	31.12.2021
Kaaroni Majad OÜ	57 900	57 900			2%	Euro	31.12.2021
Kaaron OÜ	10 000	10 000			2%	Euro	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	94 700	94 700					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 19-064759	34 181	3 539	30 642		3%	Euro	01.07.2024
Pangalaen 19-060040	9 855	6 520	3 335		3%	Euro	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	44 036	10 059	33 977				
Laenukohustised kokku	138 736	104 759	33 977				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	26 800	26 800			0%	Euro	31.12.2020
Kaaroni Majad OÜ	60 000	60 000			2%	Euro	31.12.2020
Kaaron OÜ	15 000	15 000			2%	Euro	02.06.2020
Lühiajalised laenud kokku	101 800	101 800					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen 19-064759	37 613	3 431	34 182		3%	Euro	01.07.2024
Pangalaen 19-060040	16 177	6 323	9 854		3%	Euro	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	53 790	9 754	44 036				
Kapitalirendikohustised kokku	1 295	1 295	0				
Laenukohustised kokku	156 885	112 849	44 036				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 013	2 013	
Võlad töövõtjatele	1 035	1 035	
Maksuvõlad	1 518	1 518	3
Muud võlad	407	407	
Muud viitvõlad	407	407	
Saadud ettemaksed	440	440	
Muud saadud ettemaksed	440	440	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 413	5 413	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 327	2 327	
Võlad töövõtjatele	1 081	1 081	
Maksuvõlad	955	955	3
Saadud ettemaksed	175	175	
Muud saadud ettemaksed	175	175	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 538	4 538	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	119 477	154 805
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	119 477	154 805
Kokku müügitulu	119 477	154 805
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	119 477	154 805
Kokku müügitulu	119 477	154 805

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Energia	1 393	1 859
Kütus	1 393	1 859
Mitmesugused bürookulud	1 139	894
Riiklikud ja kohalikud maksud	331	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	270	0
Sõiduauto kulud	2 948	5 394
Reklaamikulud	3 434	2 742
Halduskulud	21 169	17 562
Kindlustused	516	533
Juriidilised kulud	653	609
Konsultatsioonikulud	0	1 942
Spordikulud	327	396
Muud	1 491	912
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 671	32 843

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	11 274	12 188
Sotsiaalmaksud	3 810	4 115
Kokku tööjõukulud	15 084	16 303
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	94 700	0	101 800

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Kaaroni Majad OÜ	18 000	20 100	2%	Euro	31.12.2021
Kaaron OÜ	0	5 000	2%	Euro	31.12.2021

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Kaaroni Majad OÜ	80 000	20 000	2%	Euro	31.12.2020
Kaaron OÜ	15 000	0	2%	Euro	02.06.2020

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	8 300	9 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2021

OÜ Aatrium Kinnisvara (registrikood: 12414528) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	05.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	596 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 761
Kokku	617 942
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	617 942
Kokku	617 942

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	596 181
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 761
Kokku	617 942
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	617 942
Kokku	617 942

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	75847	63.48%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	43630	36.52%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Mustimets	37108032717	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5093455
E-posti aadress	toomas@atriumkv.ee