

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** ALLEGRITOS OÜ

**registrikood:** 12714408

**tänavatänu nimi,** Aiandi tn 13/2  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 12918

**telefon:** +372 6230641

**faks:** +372 6230640

**e-posti aadress:** info@maxima.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed              | 9  |
| Lisa 6 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud        | 10 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

Allegritos OÜ (edaspidi "Ettevõtte") asutati 03.09.2014.a. Ettevõtte põhitegevusalaks on investeeringud kinnisvarasse, kinnisvaraobjektide arendamine ja edasirentimine.

2020. aastal koosnesid ettevõtte müügitulud kinnisvara renditulust.

2021. aastal ootab ettevõtte äritegevusest positiivset tulemust.

Aasta jooksul ei makstud juhatuse liikmetele tasusid ja äriühingul puudusid lepingulised töötajad.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 126 783        | 95 005         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 849          | 9 265          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>129 632</b> | <b>104 270</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 734 160        | 734 160        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>734 160</b> | <b>734 160</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>863 792</b> | <b>838 430</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 152            | 154            | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>152</b>     | <b>154</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>152</b>     | <b>154</b>     |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 893 000        | 893 000        | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -54 724        | -75 349        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 25 364         | 20 625         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>863 640</b> | <b>838 276</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>863 792</b> | <b>838 430</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 29 141        | 27 826        | 7       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 787        | -7 202        | 8       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>25 354</b> | <b>20 624</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 10            | 1             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>25 364</b> | <b>20 625</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>25 364</b> | <b>20 625</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

ALLEGRIOS OÜ (edaspidi ka „Ettevõtte“) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise toimikonna poolt väljatöötatud ja rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seadusele on ALLEGRIOS OÜ väikeettevõtja ja seetõttu koostatakse lühendatud aastaaruanne. Väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tekkepõhiselt. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Rahavoogude aruande mõistes on raha ekvivalendid lühiajalised (omandamise kuupäevast kuni kolmekuulise tähtajaga) likviidsed investeeringud, mida on võimalik kiiresti konverteerida rahaks ja mille turuväärtuse muutumise risk on ebaoluline, sh raha, pangakontod, kuni kolmekuulise tähtajaga tähtajalised hoiused ning rahaturufondide aktsiad.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka raamatupidamisaruannete esitusvaluutaks, kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas toimunud tehingud on kajastatud eurodes ümberhinnatuna tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Kõik välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Kasumit- ja kahjumit kursimuutusest kajastatakse perioodi kasumiaruandes, samas kui hankijate ja klientidega seotud arveldustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse kas mitmesuguste tegevustulude või mitmesuguste tegevuskulude all; kõiki muid valuutakursi muutustest tulenevaid kahjusid kajastatakse finantsvara (neto) all.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on saadaolevad summad tavapärase äritegevuse käigus müüdud kaupade või teenuste eest. Kui laekumist eeldatakse vähem kui ühe aasta jooksul, siis klassifitseeritakse nõue käibevaraks. Kui mitte, siis klassifitseeritakse nõue põhivaraks.

Nõuded esmalt võetakse arvele õiglases väärtuses. Edaspidi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

### 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.

Ehitatavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse ehitus- või arendusperioodil kinnisvarainvesteeringuna, mitte materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringuid arvestatakse soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kinnisvarainvesteeringute hindamismudelina tuleb kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringute kuluminorm on 5-10% aastas ja hoonestusõiguste kuluminormi määramisel lähtutakse hoonestusõiguse perioodist.

#### **Finantskohustised**

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolle raha. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

#### **Maksustamine**

Eesti Vabariigis kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 (2020. aasta määr) väljamaksetelt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendimakseid, mis ületavad seda summat, maksustatakse 20/80 maksumääraga. Kuna tulumaksu makstakse dividendidelt, mitte kasumilt, ei teki varade ja kohustuste maksustamisbaasi ning bilansilise maksumuse vahel ajutisi erinevusi, mis võivad põhjustada edasilükkunud tulumaksu varade ja kohustuste tekkimist.

Ettevõtte tulumaks, mis tekib dividendide välja maksmisel, kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna perioodil, millal dividendid välja kuulutatakse ehk sõltumata millise perioodi eest dividende makstakse või tegelikult dividendi maksmise kuupäevast. Tulumaksukohustus tuleb tasuda dividendide välja maksmisele järgneva kuu 10. päevaks.

#### **Seotud osapooled**

Seotud osapooled on osanikud, töötajad, juhtkonna liikmed, nende lähisugulased ja äriühingud, kes otseselt või kaudselt, mitme vahendaja kaudu, kontrollivad aruandekohustuslast või on aruandekohustuslase kontrolli all eeldusel, et nimetatud suhe annab ühele poolele õiguse kontrollida või avaldada olulist mõju teisele poolele finants- ja tegevusotsuste langetamisel.

Bilansipäevajärgsed sündmused:

Olulisi asjaolusid, mis mõjutavad varade ja kohustiste hindamist ning ilmnevad bilansipäeva ja raamatupidamisaruannete koostamise kuupäeva vahel ning on seotud aruandeperioodil või varem toimunud tehingutega, kajastatakse raamatupidamisaruannetes.

Hiisemaid sündmusi, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, ent millel on oluline mõju järgmisele majandusaastale, kajastatakse raamatupidamisaruannetes.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 849        | 2 849          | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 849</b> | <b>2 849</b>   |         |
|                                    |              |                |         |
|                                    | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 9 265        | 9 265          | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>9 265</b> | <b>9 265</b>   |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 2 849        | 9 265        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 849</b> | <b>9 265</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |                                    |          |
|------------------------|----------|------------------------------------|----------|
|                        | Maa      | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku    |
| <b>31.12.2018</b>      |          |                                    |          |
| Soetusmaksumus         | 890 500  | 6 500                              | 897 000  |
| Akumuleeritud kulum    | -233 000 |                                    | -233 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 657 500  | 6 500                              | 664 000  |
|                        |          |                                    |          |
| Ostud ja parendused    |          | 70 160                             | 70 160   |
|                        |          |                                    |          |
| <b>31.12.2019</b>      |          |                                    |          |
| Soetusmaksumus         | 890 500  | 76 660                             | 967 160  |
| Akumuleeritud kulum    | -233 000 |                                    | -233 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 657 500  | 76 660                             | 734 160  |
|                        |          |                                    |          |
|                        |          |                                    |          |
| <b>31.12.2020</b>      |          |                                    |          |
| Soetusmaksumus         | 890 500  | 76 660                             | 967 160  |
| Akumuleeritud kulum    | -233 000 |                                    | -233 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 657 500  | 76 660                             | 734 160  |

|                                                | 2020   | 2019   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 29 141 | 27 826 |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Võlad seotud osapooltele         | 152        | 152            | 10      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>152</b> | <b>152</b>     |         |
|                                  |            |                |         |
|                                  | 31.12.2019 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad seotud osapooltele         | 154        | 154            | 10      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>154</b> | <b>154</b>     |         |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 893 000    | 893 000    |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                | 2020   | 2019   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes    |        |        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                   |        |        |
| Eesti                                          | 29 141 | 27 826 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku            | 29 141 | 27 826 |
| Kokku müügitulu                                | 29 141 | 27 826 |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                  |        |        |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 29 141 | 27 826 |
| Kokku müügitulu                                | 29 141 | 27 826 |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                 | 2020  | 2019  |
|---------------------------------|-------|-------|
| Riiklikud maksud                | 1 973 | 3 173 |
| Kommunaalkulud                  | 0     | 2     |
| Muud                            | 1 814 | 4 027 |
| Kokku mitmesugused tegevuskulud | 3 787 | 7 202 |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud ettevõttes ühtegi töötajat, tööjõukulud puuduvad.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | MAXIMA Eesti OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti           |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--------------|------------|------------|
|              | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja | 152        | 154        |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|              | 2020                      | 2019                      |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
|              | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste ostud |
| Emaettevõtja | 1 751                     | 3 987                     |

Aruandeaastal juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2021

**ALLEGritos OÜ (registrikood: 12714408) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALEKSEI KADÕRKO    | Juhatuse liige     | 18.03.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -54 724        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 25 364         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-29 360</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -29 360        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-29 360</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -54 724        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 25 364         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-29 360</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -29 360        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-29 360</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 29141           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                | Osaluse suurus ja valuuta |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| MAXIMA Eesti OÜ | 10765896                            | Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 893000 EUR (Lihtomand)    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Telefon         | +372 6230641   |
| Faks            | +372 6230640   |
| E-posti aadress | info@maxima.ee |