

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: ALV Kinnisvara OÜ

registrikood: 14202894

tänavatalu nimi, Vabaõhumuuseumi tee 4/2-40
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13522

e-posti aadress: port1969@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

ALV Kinnisvara OÜ on asutatud 13.02.2017.a.

ALV Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on tehingud kinnisvaraga, kinnisvara ost-müük ja haldamine.

Peamiseks ärisegmendiks 2020 majandusaastal oli enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2020. aastal olid tehtud kinnisvara investeeringud summas 100 000 eurot.

OÜ ALV Kinnisvara 2020 müügitulu moodustas 189 994 eurot (2019.a. 149 502 eurot.)

ALV Kinnisvara OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on ettevõtte turupositsiooni säilitamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	233 122	201 570	2
Nõuded ja ettemaksed	6 104	865	3
Kokku käibevarad	239 226	202 435	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 812 377	1 853 021	5
Kokku põhivarad	1 812 377	1 853 021	
Kokku varad	2 051 603	2 055 456	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 972	303 045	7
Kokku lühiajalised kohustised	12 972	303 045	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	947 000	1 058 206	6
Kokku pikaajalised kohustised	947 000	1 058 206	
Kokku kohustised	959 972	1 361 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Ülekurs	69 238	69 238	
Kohustuslik reservkapital	3 174	3 174	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	619 293	107 722	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 426	511 571	
Kokku omakapital	1 091 631	694 205	
Kokku kohustised ja omakapital	2 051 603	2 055 456	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	189 994	149 502	9
Muud äritulud	411 248	519 113	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 159	-13 548	
Mitmesugused tegevuskulud	-19 018	-45 695	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-140 644	-97 810	5
Ärikasum (kahjum)	397 421	511 562	
Intressitulud	5	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	397 426	511 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 426	511 571	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ALV Kinnisvara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustase finantsseisundi ja -tulemuste kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

ALV Kinnisvara OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on kajastatud ühingu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Rahavoogude aruanne on koostatud kasutades kaudmeetodit, mille puhul aruandeperioodi kasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varaga ja kohustuste saldode muutusega ning investeerimis- või finantseerimistegevusest tulenevate rahavoogudega seotud tulude ja kuludega.

Investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 EURi. Lühema kasuliku eluaega või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

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.

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Tootmiseseadmed 8-12 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmsid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	38	19 966
Raha pangakontol	104 645	53 165
Tähtajalised hoiused	128 439	128 439
Kokku raha	233 122	201 570

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	951	951	
Ostjatelt laekumata arved	951	951	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 153	5 153	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 104	6 104	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	865	865	
Ostjatelt laekumata arved	865	865	
Kokku nõuded ja ettemaksed	865	865	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	4 276	0	228
Ettemaksukonto jääk	5 153		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 153	4 276	0	228

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 581 206	1 581 206
Akumuleeritud kulum	-270 375	-270 375
Jääkmaksumus	1 310 831	1 310 831
Ostud ja parendused	640 000	640 000
Amortisatsioonikulu	-97 810	-97 810
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 221 206	2 221 206
Akumuleeritud kulum	-368 185	-368 185
Jääkmaksumus	1 853 021	1 853 021
Ostud ja parendused	100 000	100 000
Amortisatsioonikulu	-140 644	-140 644
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 321 206	2 321 206
Akumuleeritud kulum	-508 829	-508 829
Jääkmaksumus	1 812 377	1 812 377

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	181 523	132 385
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 471	17 117

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Saadud laen	300 000			300 000	3%	EUR	06.10.2025
Saadud laen	470 000			470 000	6%	EUR	31.12.2029
Saadud laen	177 000			177 000	3%	EUR	31.12.2033
Pikaajalised laenud kokku	947 000			947 000			
Laenukohustised kokku	947 000			947 000			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Saadud laen	300 000			300 000	3%	EUR	06.10.2025
Saadud laen	111 206			111 206	0%	EUR	31.12.2025
Saadud laen	470 000			470 000	6%	EUR	31.12.2029
Saadud laen	177 000			177 000	3%	EUR	31.12.2033
Pikaajalised laenud kokku	1 058 206			1 058 206			
Laenukohustised kokku	1 058 206			1 058 206			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 166	7 166	
Maksuvõlad	4 276	4 276	4
Saadud ettemaksed	1 530	1 530	
Muud saadud ettemaksed	1 530	1 530	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 972	12 972	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	301 287	301 287	
Maksuvõlad	228	228	4
Saadud ettemaksed	1 530	1 530	
Muud saadud ettemaksed	1 530	1 530	
Kokku võlad ja ettemaksed	303 045	303 045	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Seisuga 31.12.2020 oli kaks osanikud: Aleks Reimundt- 15 % Dmitri Reimundt- 85 %		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	189 994	149 502
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	189 994	149 502
Kokku müügitulu	189 994	149 502
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	189 994	149 502
Kokku müügitulu	189 994	149 502

Lisa 10 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	947 000	0	411 206

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

ALV Kinnisvara OÜ (registrikood: 14202894) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DMITRI REIMUNDT	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	619 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 426
Kokku	1 016 719
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 016 719
Kokku	1 016 719

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	619 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	397 426
Kokku	1 016 719
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 016 719
Kokku	1 016 719

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	189994	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Dmitri Reimundt	36902160220	Eesti	2125 EUR (Lihtomand)
Aleks Reimundt	37506142765	Eesti	375 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	port1969@gmail.com