

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2020**

**ärinimi:** KAL2 Property OÜ

**registrikood:** 14437775

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10111

**telefon: +372 6303700**

**e-posti aadress:** [property@capmill.eu](mailto:property@capmill.eu)

## 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 Kinnisvarainvesteeringud            | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                     | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                          | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 11 |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud           | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                        | 11 |
| Lisa 11 Intressikulud                      | 12 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                   | 12 |
| Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva   | 13 |
| Lisa 14 Negatiivne käibekapital            | 13 |
| Aruande allkirjad                          | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                     | 15 |

## Tegevusaruanne

KAL2 Property OÜ on 2018. aastal asutatud äriühing, mille põhitegevuseks on kinnisvara pikaajaline üürileandmine aadressil Kalevi 2 Lehmja Rae vald Harjumaa.

Ettevõtte müügitulu 2020. aastal 517,6 tuhat eurot (2019. aastal oli 549 tuhat eurot) ning kahjum 100,5 tuhat eurot (2019. aastal kasum 117,1 tuhat eurot).

KAL2 Property OÜ-l ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Aruanekuupäeva seisuga negatiivne käibekapital on seotud pangalaenu tähtajaga 17.05.2021. Aruande koostamise ajal on pangalaenu tähtaega pikendatud ning lühiajaliste kohustiste täitmisega ei teki ettevõttele raskusi.

2021. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud:

|                                      | 2020    | 2019   |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Puhasrentaablus (%)                  | -19,41  | 21,33  |
| Ärirentaablus (%)                    | 34,47   | 103,33 |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 0,09    | 0,48   |
| Võlakordaja                          | 99,63   | 98,27  |
| ROA (%)                              | -1,40   | 1,60   |
| ROE (%)                              | -381,05 | 92,33  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu \* 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva \* 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

|                         | 2020      | 2019      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu               | 517 639   | 548 984   |
| Puhaskasum              | -100 452  | 117 090   |
| Ärikasum                | 178 451   | 567 232   |
| Käibevara               | 261 692   | 117 063   |
| Lühiajalised kohustised | 2 906 443 | 243 414   |
| Kohustised kokku        | 7 169 760 | 7 200 249 |
| Varad kokku             | 7 196 122 | 7 327 063 |
| Omakapital kokku        | 26 362    | 126 814   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 260 114          | 115 490          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 578            | 1 573            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>261 692</b>   | <b>117 063</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 934 430        | 7 210 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 934 430</b> | <b>7 210 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 196 122</b> | <b>7 327 063</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 897 222        | 233 333          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 9 221            | 10 081           | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 906 443</b> | <b>243 414</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 643 000        | 6 540 222        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 620 317          | 416 613          | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 263 317</b> | <b>6 956 835</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>7 169 760</b> | <b>7 200 249</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 124 314          | 7 224            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -100 452         | 117 090          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>26 362</b>    | <b>126 814</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 196 122</b> | <b>7 327 063</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020            | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 517 639         | 548 984        | 7       |
| Muud äritulud                               | 0               | 77 000         | 3       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -10 590         | -4 642         | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -53 028         | -54 110        | 9       |
| Muud ärikulud                               | -275 570        | 0              | 3       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>178 451</b>  | <b>567 232</b> |         |
| Intressikulud                               | -278 921        | -450 155       | 11      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 18              | 13             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-100 452</b> | <b>117 090</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-100 452</b> | <b>117 090</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KAL2 Property OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kohustisi nende algses soetusmaksumuses, korrigeerimised viiakse läbi vaid siis kui need on asjakohased.

Näiteks juhul kui finantsinstrument makstakse tagasi ühes osas, tema soetamismaksumus on võrdne lunastus- või realiseerimismaksumusega ning tema laekumine on tõenäoline, võrdub finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumus tema algse soetusmaksumusega.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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.

### Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapooled on:

- a. omanikud;
- b. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- c. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Muud nõuded                       | 18           | 18             |
| Viitlaekumised                    | 18           | 18             |
| Ettemaksed                        | 1 560        | 1 560          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 560        | 1 560          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 578</b> | <b>1 578</b>   |
|                                   |              |                |
|                                   | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
| Muud nõuded                       | 13           | 13             |
| Viitlaekumised                    | 13           | 13             |
| Ettemaksed                        | 1 560        | 1 560          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 560        | 1 560          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 573</b> | <b>1 573</b>   |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2018</b>                         | 7 133 000 |
| Ostud ja parendused                       | 0         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 77 000    |
| <b>31.12.2019</b>                         | 7 210 000 |
| Ostud ja parendused                       | 0         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -275 570  |
| <b>31.12.2020</b>                         | 6 934 430 |

|                                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 516 986 | 544 329 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -10 590 | -4 642  |

Renditulu kinnisvarainvesteeringult on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7). Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud kajastuvad kasumiaruande real Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 8).

31. detsember 2020 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglase väärtus on 6 934 430 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist vakantsusemäära. Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruande real Muud ärikulud (2019. aasta kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruande real Muud äritulud).



## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaen                        | 2 897 222  | 2 897 222                        | 0                   | 0           | 6 kuu EURIBOR + 2.45% | EUR         | 17.05.2021  |
| Laen seotud osapoolelt           | 3 643 000  | 0                                | 0                   | 3 643 000   | 5,5%                  | EUR         | 31.12.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 540 222  | 2 897 222                        | 0                   | 3 643 000   |                       |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 540 222  | 2 897 222                        | 0                   | 3 643 000   |                       |             |             |

  

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                       |             |             |
| Pangalaen                        | 3 130 555  | 233 333                          | 2 897 222           | 0           | 6 kuu EURIBOR + 2.45% | EUR         | 17.05.2021  |
| Laen seotud osapoolelt           | 3 643 000  | 0                                | 0                   | 3 643 000   | 10%                   | EUR         | 07.11.2028  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 773 555  | 233 333                          | 2 897 222           | 3 643 000   |                       |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 773 555  | 233 333                          | 2 897 222           | 3 643 000   |                       |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
| Ehitised                                              | 6 934 430        | 7 210 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>6 934 430</b> | <b>7 210 000</b> |

Aruande koostamise ajal on pangalaenu tähtaega pikendatud kuni 17.05.2022.

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek KAL2 Property OÜ kinnistule Kalevi tee 2, Rae vald (lisa 3).

Laen seotud isikult on väljastatud tagatiseta (lisa 12).

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Võlad tarnijatele                | 1 266          | 1 266                            | 0                   | 0              |
| Maksuvõlad                       | 7 166          | 7 166                            | 0                   | 0              |
| Muud võlad                       | 621 106        | 789                              | 0                   | 620 317        |
| Intressivõlad                    | 621 106        | 789                              | 0                   | 620 317        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>629 538</b> | <b>9 221</b>                     | <b>0</b>            | <b>620 317</b> |

  

|                                  | 31.12.2019     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |                |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Võlad tarnijatele                | 724            | 724                              | 0                   | 0              |
| Maksuvõlad                       | 8 292          | 8 292                            | 0                   | 0              |
| Muud võlad                       | 417 678        | 1 065                            | 0                   | 416 613        |
| Intressivõlad                    | 417 678        | 1 065                            | 0                   | 416 613        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>426 694</b> | <b>10 081</b>                    | <b>0</b>            | <b>416 613</b> |

Lühiajaline intressikohustus on pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäevaks, pikaajalised intressivõlad on seotud isiku laenu intressid (lisa 12).

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 23 862 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneb dividendide tulumaks 4 772 eurot. Netodividendidena on võimalik välja maksta 19 090 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 124 314 eurot. Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasnenuks dividendide tulumaks 24 863 eurot. Netodividendidena oluks võimalik välja maksta 99 451 eurot.

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                               | 2020           | 2019           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes   |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                  |                |                |         |
| Eesti                                         | 517 639        | 548 984        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>    | <b>517 639</b> | <b>548 984</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                        | <b>517 639</b> | <b>548 984</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                 |                |                |         |
| Kinnisvara üürileandmine                      | 516 986        | 544 329        | 3       |
| Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused | 653            | 4 655          |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                        | <b>517 639</b> | <b>548 984</b> |         |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2020           | 2019          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Haldus- ja hoolduskulud                          | -7 191         | -1 252        |         |
| Maamaks ja kindlustus                            | -3 399         | -3 390        |         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-10 590</b> | <b>-4 642</b> | 3       |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2020           | 2019           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Juhtimistasud ja finantsteenused       | -45 027        | -47 460        |
| Muud konsultatsioonid                  | -7 950         | -6 600         |
| Muud                                   | -51            | -50            |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-53 028</b> | <b>-54 110</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

KAL2 Property OÜ-l ei ole töötajaid.

## Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2020            | 2019            | Lisa nr |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Pangalaenu intressid         | -75 217         | -80 795         |         |
| Seotud isiku laenu intressid | -203 704        | -369 360        | 12      |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>-278 921</b> | <b>-450 155</b> |         |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 263 317  | 4 059 613  |

### Laenud

| 2020                                                                                                                             | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                   |              |             |             |
| Laen seotud osapoolelt                                                                                                           | 0                 | 5,5%         | EUR         | 31.12.2039  |

| 2019                                                                                                                             | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                   |              |             |             |
| Laen seotud osapoolelt                                                                                                           | 160 000           | 10%          | EUR         | 2028        |

KAL2 Property OÜ ei ole arvestanud tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid.

Kohustis seotud isikule seisuga 31.12.2020 summas 4 263 317 eurot koosneb saadud laenust summas 3 643 000 eurot (lisa 4) ning laenult arvestatud intressidest summas 620 317 eurot (lisa 5). Alates 01.01.2020 arvestatakse laenult 5,5% intressi.

Kohustis seotud isikule seisuga 31.12.2019 summas 4 059 613 eurot oli saadud laen summas 3 643 000 eurot ning arvestatud laenuintressid summas 416 613 eurot.

Aruandeperioodi intressikulu seotud isiku laenult on kajastatud lisa 11.

## Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta algusest maailmas leviv COVID-viirus ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele ja majandusnäitajatele olulist mõju aastal 2020. Aastaruande koostamise hetkel ei ole juhatusel infot, et ettevõtte kinnisvara üürnik ei suuda täita üürilepingust tulenevaid kohustusi, mille tõttu tekiks ettevõttel omakorda makseraskusi.

Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses aastal 2021 ning edaspidi.

## Lisa 14 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2020 ületavad käibevara 2 644 751 eurot võrra, mis on tingitud pangalaenu kirjendamisest lühiajalise kohustisena tähtajaga 17.05.2021. Aruande koostamise ajal on pangalaenu tähtaega pikendatud kuni 17.05.2022. Ettevõttel ei teki raskusi pangalaenu teenindamise ja muude lühiajaliste kohustiste täitmisega, selleks on igakuine vaba rahavoog üürituludest.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.07.2021

**KAL2 Property OÜ (registrikood: 14437775) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTJAN KIVIPALU  | Juhatuse liige     | 19.07.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KAL2 Property OÜ osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud KAL2 Property OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt KAL2 Property OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanoetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettusest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/  
Erki Usin  
Vandeauditori number 496  
Ernst & Young Baltic AS  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58  
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

19. juuli 2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

KAL2 Property OÜ (registrikood: 14437775) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKI USIN          | Vandeaudiitor      | 19.07.2021           |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 124 314       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -100 452      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>23 862</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 23 862        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>23 862</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 517639          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Oleg Kiryukhin | 36806100097                               | Venemaa           | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Telefon         | +372 6303700        |
| E-posti aadress | property@capmill.eu |