

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** SmartenKV OÜ

**registrikood:** 14482451

**tänava/talu nimi,** Õnne tn 19a-1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50114

**e-posti aadress:** smartenkv@online.ee

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Raha                                | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud            | 7  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad              | 8  |
| Lisa 5 Kasutusrent                         | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                     | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 10 |
| Lisa 9 Muud ärikulud                       | 10 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                          | 12 |

## Tegevusaruanne

SmartenKV OÜ tegevusaruanne

2020. aasta

2020. aastal täitus ettevõtte teine tegevusaasta. Ettevõtte juhatuse liikmeks on ainuisikuliselt Marten Saareoks ning ettevõttele töötajad puuduvad.

Ettevõtte tegeleb kinnisvaraalse tegevusega, milleks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus. 2020. aastal oli üüriobjektid üürnike poolt hõivatud üle 90% aastast. Suuremad investeeringud puudusid, kuid mõned väikese mahulised inventuurivahetused ja täiendused toimusid ning läbi viidi saniteerilisi remonditöid. Kastani 135 korterelamu korterisse paigaldatud soojuspumba välisosale sai ehitatud omavalituse poolt nõutud (paiknemine ehitismälestise kaitsevööndis) varjestuskast ning kasutusloaga lõpetatud soojuspumba paigaldamise ehitusteatis.

2021. aastal jälgitakse jätkuvalt kinnisvaraturgu ning otsitakse järgmist investeeringuobjekti üürileandmiseks.

Juhatuse liige

Marten Saareoks

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020     | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 9 816          | 7 362          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>9 816</b>   | <b>7 362</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 118 486        | 118 486        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 662          | 1 945          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>120 148</b> | <b>120 431</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>129 964</b> | <b>127 793</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 4 167          | 4 167          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 167</b>   | <b>4 167</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 113 416        | 117 583        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>113 416</b> | <b>117 583</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>117 583</b> | <b>121 750</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 543          | -97            |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 6 338          | 3 640          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>12 381</b>  | <b>6 043</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>129 964</b> | <b>127 793</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020         | 2019         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 8 552        | 6 491        | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 577       | -2 286       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -80          | -42          |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -556         | -523         |         |
| Muud ärikulud                               | -1           | 0            | 11      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>6 338</b> | <b>3 640</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>6 338</b> | <b>3 640</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>6 338</b> | <b>3 640</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

SmartenKV OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Rahalisel vahendil hoitakse pangas arvelduskontol. Sularaha operatsioone tehakse ettevõttes minimaalselt. Rentnikele esitatud arved tasutakse rentnike poolt arvelduskontole.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded 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.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel kasutatakse järjepidevalt õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 250

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi                               | Kasulik eluiga |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Masinaid ja seadmeid (nt. kodutehnika ja seadmed) | 3-5 aastat     |
| Muu materiaalne põhivara (nt. mööbel)             | 3-5 aastat     |

### Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

#### Kulud

Ettevõtte tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodil, millal majandustehing aset leidis.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020   | 31.12.2019   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arvelduskontod    | 9 816        | 7 362        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>9 816</b> | <b>7 362</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2018</b>                         | 67 522  |
| Ostud ja parendused                       | 50 964  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 0       |
| <b>31.12.2019</b>                         | 118 486 |
| Ostud ja parendused                       | 0       |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 0       |
| <b>31.12.2020</b>                         | 118 486 |

|                                                 | 2020  | 2019  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 8 552 | 6 491 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 577 | 2 286 |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                            |                                   | Kokku  |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------|
|                          | Muud masinad<br>ja seadmed | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |        |
| <b>31.12.2018</b>        |                            |                                   |        |
| Soetusmaksumus           | 594                        | 1 095                             | 1 689  |
| Akumuleeritud kulum      | 0                          | 0                                 | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 594                        | 1 095                             | 1 689  |
|                          |                            |                                   |        |
| Ostud ja parendused      |                            | 931                               | 931    |
| Muud ostud ja parendused |                            | 931                               | 931    |
| Amortisatsioonikulu      | -188                       | -487                              | -675   |
|                          |                            |                                   |        |
| <b>31.12.2019</b>        |                            |                                   |        |
| Soetusmaksumus           | 594                        | 2 026                             | 2 620  |
| Akumuleeritud kulum      | -188                       | -487                              | -675   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 406                        | 1 539                             | 1 945  |
|                          |                            |                                   |        |
| Ostud ja parendused      |                            | 273                               | 273    |
| Muud ostud ja parendused |                            | 273                               | 273    |
| Amortisatsioonikulu      | -119                       | -437                              | -556   |
|                          |                            |                                   |        |
| <b>31.12.2020</b>        |                            |                                   |        |
| Soetusmaksumus           | 594                        | 2 299                             | 2 893  |
| Akumuleeritud kulum      | -307                       | -924                              | -1 231 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 287                        | 1 375                             | 1 662  |

## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2020              | 2019              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 8 552             | 6 491             |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                         | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
| 12 kuu jooksul                                                          | 5 030             | 0                 |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 118 486           | 0                 |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>118 486</b>    | <b>0</b>          |



## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Marten Saareoks                  | 117 583    | 4 167                            | 16 667              | 96 749      | 0%           | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 117 583    | 4 167                            | 16 667              | 96 749      |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 117 583    | 4 167                            | 16 667              | 96 749      |              |             |

  

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |
| Marten Saareoks                  | 121 750    | 4 167                            | 16 667              | 100 916     | 0%           | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 121 750    | 4 167                            | 16 667              | 100 916     |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 121 750    | 4 167                            | 16 667              | 100 916     |              |             |

Omaniku Marten Saareoks'a poolt antud laen 0% intressiga.

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                | 2020         | 2019         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes    |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                   |              |              |
| Eesti                                          | 8 552        | 6 491        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>     | <b>8 552</b> | <b>6 491</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                         | <b>8 552</b> | <b>6 491</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                  |              |              |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 8 552        | 6 491        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                         | <b>8 552</b> | <b>6 491</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2020         | 2019         |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>20</b>    | <b>129</b>   |
| Elektrienergia                                   | 20           | 129          |
| Ruumide sisustus                                 | 273          | 1 461        |
| Vara ja seadmete kindlustus                      | 196          | 196          |
| Kommunaalkulud                                   | 113          | 292          |
| Jooksvad korteri parendustööd                    | 275          | 30           |
| Jooksvad korterelamu parendustööd, tehnohooldus  | 656          | 150          |
| Üürikorterite maamaks                            | 44           | 28           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 577</b> | <b>2 286</b> |

## Lisa 9 Muud ärikulud (eurodes)

|                            | 2020     |
|----------------------------|----------|
| Maamaksu intressid         | 1        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>1</b> |

## Lisa 10 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 | 117 584    | 121 750    |

### Laenud

| 2020                                                                                                                             | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                             |
| Marten Saareoks                                                                                                                  | 4 167                       |

| 2019                                                                                                                             | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |
| Marten Saareoks                                                                                                                  | 55 000        | 3 250                       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

**SmartenKV OÜ (registrikood: 14482451) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARTEN SAAREOKS    | Juhatuse liige     | 30.06.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 543        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 6 338        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>9 881</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 338        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 338</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 8552            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Marten Saareoks | 38905296018                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| E-posti aadress | smartenkv@online.ee |