

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** OÜ Eesti Kinnisvarakapital

**registrikood:** 14536939

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Maakri tn 19/1

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**telefon:** +372 56294216

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

## Sisukord

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                          | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4 |
| Bilanss                                 | 4 |
| Kasumiaruanne                           | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6 |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 7 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7 |
| Lisa 4 Tööjõukulud                      | 7 |
| Aruande allkirjad                       | 8 |

## Tegevusaruanne

OÜ Eesti Kinnisvarakapital alustas tegevust 01.08.2018.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Sama tegevusega planeeritakse jätkata ka järgneval majandusaastal.

Peamised finantssuhtarvud:

|                                      | 2021     | 2020    |
|--------------------------------------|----------|---------|
| Müügitulu                            | 58 551   | 66 201  |
| Tulu kasv                            | -11,56%  | 11,29 % |
| Puhaskasum (-kahjum)                 | 78 828   | 62 214  |
| Kasumi kasv                          | 26,70 %  | 5,09 %  |
| Puhasrentaablus                      | 134,63 % | 93,98 % |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 24,50    | 74,76   |
| ROA                                  | 17,53 %  | 16,71 % |
| ROE                                  | 17,84 %  | 16,77 % |

Tulu kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 \cdot 100\%$

Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2021 - \text{puhaskasum } 2020) / \text{puhaskasum } 2020 \cdot 100 \%$

Puhasrentaablus =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \cdot 100 \%$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} \cdot 100 \%$

ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} \cdot 100 \%$

2021. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 1 töötajat. Töötajatele arvestati töötasu 12 380 eurot .

Osaühingu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel liikme tasu ja soodustusi 2021.aastal ei arvestatud. Juhatusel liikme ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud.

Väljaminekuid uurimis-ja arendustegevuseks 2021.aastal ei tehtud

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 23             | 253            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 192 452        | 96 930         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>192 475</b> | <b>97 183</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 257 124        | 275 033        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>257 124</b> | <b>275 033</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>449 599</b> | <b>372 216</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 855          | 1 300          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7 855</b>   | <b>1 300</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>7 855</b>   | <b>1 300</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Ülekurss                                     | 247 003        | 247 003        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 113 413        | 59 199         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 78 828         | 62 214         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>441 744</b> | <b>370 916</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>449 599</b> | <b>372 216</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 58 551        | 66 201        |         |
| Muud äritulud                               | 41 177        | 487           |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 473        | -4 474        |         |
| Tööjõukulud                                 | -16 568       | 0             | 4       |
| Muud ärikulud                               | -9            | 0             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>78 678</b> | <b>62 214</b> |         |
| Intressitulud                               | 2 150         | 0             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>80 828</b> | <b>62 214</b> |         |
| Tulumaks                                    | -2 000        | 0             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>78 828</b> | <b>62 214</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Eesti Kinnisvarakapital (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimikonna juhendites kirjeldatud Eesti finantsaruandluse standardiga.

Aruande koostamisel kasutatakse väikeettevõtja aruandevormi.

OÜ Eesti Kinnisvarakapital kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused)[, välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid (tuletisinstrumente kajastatakse õiglases väärtuses, muutustega läbi kasumiaruande),] kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Dividenditulu

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks

### Maksustamine

#### Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

### Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse omanikku, sidusettevõtjat, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning nendega seotud pereliikmeid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               |                | 0              |
| Ostjatelt laekumata arved          |                | 0              |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 22             | 22             |
| Laenuõuded                         | 192 430        | 192 430        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>192 452</b> | <b>192 452</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2020     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 3 000          | 3 000          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 000          | 3 000          |
| Laenuõuded                         | 93 930         | 93 930         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>96 930</b>  | <b>96 930</b>  |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |              | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   |
| Ettevõtte tulumaks                            |            | 2 000        |            |
| Käibemaks                                     |            | 0            | 0          |
| Üksikisiku tulumaks                           |            | 546          |            |
| Sotsiaalmaks                                  |            | 1 139        |            |
| Kohustuslik kogumispension                    |            | 63           |            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            | 76           |            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 22         |              | 0          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>22</b>  | <b>3 824</b> |            |

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2021           | 2020     |
|------------------------------------------------|----------------|----------|
| Palgakulu                                      | -12 380        | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -4 089         | 0        |
| Töötuskindlustus                               | -99            | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-16 568</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1              | 0        |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.10.2023

OÜ Eesti Kinnisvarakapital (registrikood: 14536939) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARGUS RAUDSEPP    | Juhatuse liige     | 19.10.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 113 413        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 78 828         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>192 241</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 192 241        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>192 241</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 113 413        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 78 828         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>192 241</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 192 241        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>192 241</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 58551           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Liik            | Sisu                           |
| Mobiiltelefon   | +372 56560001                  |
| E-posti aadress | info@eestikinnisvarakapital.ee |