

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** DEMO KV OÜ

**registrikood:** 14585889

**tänava/talu nimi,** Roosikrantsi tn 21-1  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10119

**telefon:** +372 5031401

**e-posti aadress:** demokinnisvara@gmail.com

## 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 Materiaalsed põhivarad              | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 5 Osakapital                          | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 7 Muud äritulud                       | 9  |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud           | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                        | 10 |
| Lisa 11 Olulised käibevara allahindlused   | 10 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                          | 12 |

## Tegevusaruanne

### DEMO KV OÜ põhitegevus

Majandusaastal ettevõtte põhitegevus oli suunatud mitteiluruumide rendile andmisega, hooldusega ja haldusega ning uute kinnisvara objektide arendamisega. Aruandeperioodil ettevõtte müügitulu kasvab ja põhitegevus on stabiilne.

2022. aasta veebruaris hakkavad suured poliitilised sündmused Venemaa ja Ukraina vahel. See sündmus omab välist mõju ettevõttele Eestis. Kuna DEMO KV OÜ tegevus ei ole otseselt seotud Ukraina ega Venemaaga, siis aruande esitamise hetkel ei näe juhtkond ette selle olulist mõju ettevõtte majandustulemustele.

Järgmisel perioodil juhatuse plaanides on alustada kinnisvara arendamise projektiga.

Ettevõttes on üks juhatuse liige, kes saab tasu töö eest.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022    | 31.12.2021    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 1 236         | 121           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 33 790        | 60 042        | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>35 026</b> | <b>60 163</b> |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 4 941         | 738           | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 941</b>  | <b>738</b>    |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>39 967</b> | <b>60 901</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 35 032        | 58 224        | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>35 032</b> | <b>58 224</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>35 032</b> | <b>58 224</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500         | 5       |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500        | -2 500        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 677         | 914           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 258         | 1 763         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 935</b>  | <b>2 677</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>39 967</b> | <b>60 901</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 135 577      | 161 245      | 6       |
| Muud äritulud                               | 0            | 30 573       | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -78 003      | -164 118     | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -11 109      | -11 974      | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -6 495       | -9 377       | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 368       | -272         | 3       |
| Olulised käibevara allahindlused            | -34 787      | -2 136       | 11      |
| Muud ärikulud                               | -1 557       | -2 178       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>2 258</b> | <b>1 763</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 258</b> | <b>1 763</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 258</b> | <b>1 763</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

DEMO KV OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Aastaaruandes on järgitud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandele kehtestatud nõudeid ja võimalusi, tegemist on mittekonsolideerimisgrupiga. 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 täpsustab valdkonna eest vastutava ministri määrus. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud tekkepõhisest printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olev sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse asutuse tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus, millest on mahaarvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksud) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisenä.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara mille kasutusaeg on pikem kui 1 aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Varad, mida kasutatakse lühema perioodi jooksul, kui üks aasta kantakse kohe kuludesse. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000 EUR

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi        | Kasulik eluiga |
|----------------------------|----------------|
| Arvutid ja arvutisüsteemid | 2-5 aastat     |

### Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (laenukohustused, võlad hankijatele ning muud lühi- ja pikaajalised kohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksamisele kuuluva tasu õiglases väärtuses.

### 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Seotud osapooled

DEMO KV OÜ seotud osapoolteks on:

- a) omanik;
- b) tegev- ja kõrgem juhtkond;
- c) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja kõigi eespool kirjeldatud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad majandusüksused.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 3 683         | 3 683          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 619           | 619            |
| Ettemaksed                         | 29 488        | 29 488         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>33 790</b> | <b>33 790</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 41 901        | 41 901         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 41 901        | 41 901         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 14 426        | 14 426         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 195         | 1 195          |
| Ettemaksed                         | 2 520         | 2 520          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>60 042</b> | <b>60 042</b>  |

### Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

|                     |                            | Kokku  |
|---------------------|----------------------------|--------|
|                     | Arvutid ja arvutisüsteemid |        |
| <b>31.12.2020</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 0                          | 0      |
| Akumuleeritud kulum | 0                          | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                          | 0      |
|                     |                            |        |
| Ostud ja parendused | 1 010                      | 1 010  |
| Amortisatsioonikulu | -272                       | -272   |
|                     |                            |        |
| <b>31.12.2021</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 1 010                      | 1 010  |
| Akumuleeritud kulum | -272                       | -272   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 738                        | 738    |
|                     |                            |        |
| Ostud ja parendused | 5 571                      | 5 571  |
| Amortisatsioonikulu | -1 368                     | -1 368 |
|                     |                            |        |
| <b>31.12.2022</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 6 581                      | 6 581  |
| Akumuleeritud kulum | -1 640                     | -1 640 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 941                      | 4 941  |

### Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 795         | 1 795          |
| Võlad seotud osapooltele         | 637           | 637            |
| Muud võlad                       | 32 600        | 32 600         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>35 032</b> | <b>35 032</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 5 428         | 5 428          |
| Maksuvõlad                       | 696           | 696            |
| Muud võlad                       | 52 100        | 52 100         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>58 224</b> | <b>58 224</b>  |



## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                             | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                  | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                              | 1          | 1          |
| Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 euro.<br>Osaühing on asutatud osakapitali sissemakseta. |            |            |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 135 577        | 161 245        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>135 577</b> | <b>161 245</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>135 577</b> | <b>161 245</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara rentimine                        | 135 577        | 120 430        |
| Sõiduki müük                                | 0              | 40 815         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>135 577</b> | <b>161 245</b> |

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2022     | 2021          |
|-----------------------------------------|----------|---------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 0        | 23 800        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 0        | 6 773         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>0</b> | <b>30 573</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2022           | 2021            |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 0              | -45 815         |
| Kinnisvara remondikulud, materjalid              | -23 918        | -17 063         |
| Kinnisvara hooldus- ja halduskulud               | -17 648        | -17 048         |
| Kinnisvara varustus ja tehnika kulud             | -4 822         | -20 609         |
| Kinnisvara seotud transpordikulud                | -10 927        | -13 484         |
| Kinnisvara ostetud renditeenus ja kommunaalkulud | -20 688        | -50 099         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-78 003</b> | <b>-164 118</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                | -2 492         | -3 386         |
| Lähetuskulud                           | 0              | -226           |
| Juriidiline teenus ja konsultatsioonid | -5 559         | -5 756         |
| Raamatupidamisteenus                   | -2 350         | -1 950         |
| Reklaamikulud                          | -708           | -656           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-11 109</b> | <b>-11 974</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | -4 854        | -7 008        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -1 641        | -2 369        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-6 495</b> | <b>-9 377</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 1             |

## Lisa 11 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

|                                               | 2022           | 2021          |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|
| Lootusetu nõuete kulud                        | 0              | -2 136        |
| Kinnisvara projektiga seotud allahindlused    | -34 787        | 0             |
| <b>Kokku olulised käibevara allahindlused</b> | <b>-34 787</b> | <b>-2 136</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 14 267        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>   | <b>14 267</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |            |               |

|                                                                                                                                  |            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 637        | 0        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>637</b> | <b>0</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 4 854       | 7 008       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2023

**DEMO KV OÜ (registrikood: 14585889) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| DMITRI RUSIN       | Juhatuse liige     | 24.04.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 677        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 258        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 935</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 935        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 935</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 677        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 258        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 935</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 935        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 935</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 135577          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Oleg Alimbajev | 36305080290                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5031401             |
| E-posti aadress | demokinnisvara@gmail.com |