

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 08.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kurtna Varad OÜ

registrikood: 14883629

tänava/talu nimi, Seljaku tn

maja ja korteri number: 6

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 76401

e-posti aadress: jori@neiser.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Muud äritulud	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

OÜ Kurtna Varad põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja haldamisega seotud tegevused ning kinnisvara rentimine ettevõtetele äritegevuse tarbeks.

Tulud, kulud ja kasum

2020 aastal moodustas OÜ Kurtna Varad müügitulu 7 000 EUR. Müügitulu moodustus 100% renditulust.

OÜ Kurtna Varad tegevuskulud 2020 aasal olid 7 344 EUR.

Ettevõtte 2020 aasta kasum moodustas 223 EUR.

Peamised finantssuhtarvud

	2020
Käibekapital (käibevarad-lühiajalised kohustused) (EUR)	1 448
Võlakordaja (kohustused kokku/passiva) (korda)	0,07
Käibe puhasrentaablus ((puhaskasum/müügitulu)*100) (%)	3,19
Omakapitali rentaablus (ROE) (puhaskasum/keskmine omakapital)*100) (%)	0,16
Aktivate rentaablus (ROA) ((puhaskasum/keskmine aktiva)*100) (%)	0,15

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti 140 000 euri kinnistu soetamiseks.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Kurtna Varad jätkab ruumide rentimist OÜ'le Furuna Rent.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	08.01.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 547	1 225	
Nõuded ja ettemaksed	10 534	0	2;10
Kokku käibevarad	12 081	1 225	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	140 000	140 000	3
Kokku põhivarad	140 000	140 000	
Kokku varad	152 081	141 225	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 633	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	10 633	0	
Kokku kohustised	10 633	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	138 725	138 725	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223	0	
Kokku omakapital	141 448	141 225	
Kokku kohustised ja omakapital	152 081	141 225	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	08.01.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	7 000	6
Muud äritulud	567	7
Mitmesugused tegevuskulud	-7 344	8
Ärikasum (kahjum)	223	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kurtna Varad OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Kurtna Varad OÜ aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Kurtna Varad OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandatele osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse hindamisel on tuginedud hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas ja diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalisi finantskohustisi kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 01.01.2015 kuni 31.12.2017 kehtinud Tulumaksuseaduse järgi oli dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele alates 2019. aastast 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Eraisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei ajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid
- d. tütar- ja sidusettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	10 519	10 519	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 534	10 534	
	08.01.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
08.01.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	140 000	140 000
31.12.2020		
Soetusmaksumus	140 000	140 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	140 000	140 000

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 519	10 519
Maksuvõlad	114	114
Kokku võlad ja ettemaksed	10 633	10 633
	08.01.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Maksuvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	08.01.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	08.01.2020 - 31.12.2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	7 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 000
Kokku müügitulu	7 000
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Enda kinnisvara ost ja müük	7 000
Kokku müügitulu	7 000

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	08.01.2020 - 31.12.2020
Kasutusvalduse tasu	567
Kokku muud äritulud	567

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	08.01.2020 - 31.12.2020
Üür ja rent	7 025
Muud	319
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 344

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Kurtina Varad OÜ-l ei ole seisuga 2020 töötajaid

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 519	8 400

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	08.01.2020 - 31.12.2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 076	7 568

Ostud seotud osapooltelt sisaldab 2020.a. rendi kulu, raamatupidamis -programmi seadistust kokku 7 076 euri.

Müügid seotud osapooltele sisaldab 2020.a. rendi tulu 7000 euri ja kasutusvalduse tasu 568 euri.

Kohustused seotud osapooltele sisaldab aasta lõpu rendi võlga summas 8 400 eurot ja nõuded sisaldavad rendi ja kommunaalkulude nõudeid 10 519 euri.

Juhatuse liikmetele 2020.a. tasusid arvestatud ei ole.

Juhatuse liikmetega ei ole seotud potentsiaalseid kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2021

Kurtina Varad OÜ (registrikood: 14883629) 08.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JORI PEKKA ALA-JYRÄ	Juhatuse liige	18.06.2021
SIRLY TILLMANN	Juhatuse liige	19.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223
Kokku	223

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing NEISER INVEST	10641674	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	1275 EUR (Lihtomand)
Furuno OÜ	14288996	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1225 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	jori@neiser.ee