

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Kreutzwaldi Residents OÜ

**registrikood:** 11890860

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Maakri tn 36-98

**postisihthnumber:** 10145

**e-posti aadress:** arspam@box.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Müügitulu                   | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

Kreutzwaldi Residents OÜ põhitegevuseks 2024 aastal oli kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel. 2025 aastal jätkatakse sama tegevusega.

Majandusaasta müügitulu oli 15 360 eurot, kasumiks aga kujunes 274 620 eurot.

Järgmisel majandusaastal on plaanis äritegevuse mahu hoidmine ning ka mõningane kasv.

Aruandeaastal põhivara soetatud ei ole ning järgmisel majandusaastal ei kavatseta ka juurde soetada.

Aruandeaastal ei tehtud otseseid kulutusi arengu- ja uurimistegevuseks. Samuti ei planeerita neid järgmisel majandusaastal.

Aastaruande koostamise perioodil ei ole juhataja hinnangul toimunud sündmusi, millistel oleks oluline mõju ettevõtte finantsseisundile ja majandustulemustele ning millised olulisuse printsiibi kohaselt kuuluksid avalikustamisele käesolevas aruandes.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 2                | 0                |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 10 669           | 6 209            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>10 671</b>    | <b>6 209</b>     |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 975 000          | 975 000          |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 526 375          | 260 121          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 501 375</b> | <b>1 235 121</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 512 046</b> | <b>1 241 330</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 6 851            | 6 757            |
| Võlad ja ettemaksed                          | 942              | 940              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7 793</b>     | <b>7 697</b>     |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 1 009 860        | 1 013 860        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 009 860</b> | <b>1 013 860</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 017 653</b> | <b>1 021 557</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 0                | 260              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 217 217          | 206 802          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 274 620          | 10 155           |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>494 393</b>   | <b>219 773</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 512 046</b> | <b>1 241 330</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 15 360         | 14 468        | 2       |
| Muud äritulud                               | 266 254        | 2 721         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -4 312         | -4 519        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -759           | -746          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>276 543</b> | <b>11 924</b> |         |
| Intressikulud                               | -1 923         | -1 769        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>274 620</b> | <b>10 155</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>274 620</b> | <b>10 155</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kreutzwaldi Residents OÜ 2024 majandusaasta aruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega. See on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standard on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Bilansis „raha“ kirjel ja rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalente. Rahaks loetakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, v.a arvelduskrediit, mida kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Samuti kajastatakse „raha“ kirjel bilansipäeva seisuga panga poolt aktsepteeritud, kuid teostamata ülekandeid ehk raha teel.

Raha ekvivalentideks loetakse lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

### Nõuded ja ettemaksed

Bilansikirjel „nõuded ja ettemaksed“ kajastatakse käibevara koosseisus lühiajalisi varasid, mis on tekkinud ning eeldatavasti realiseeritavad ettevõtte tavapärase äritsejliku käigus, liigitatuna järgmiste gruppide kaupa: nõuded ostjate vastu, maksude ettemaksed ja tagasinõuded, muud lühiajalised nõuded ning ettemaksed teenuste eest.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ehk nominaalväärtuses miinus vajadusel tehtavad allahindlused. Vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvatest summadest, seejuures arvesse võttes teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded hinnatakse alla tõenäoliselt laekuva summani ja lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõik muud nõuded kajastatakse samuti korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende nominaalväärtusega miinus võimalikud allahindlused ja tagasimaksed. Muud lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurot ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivaral bilansis tema jääkmaksumuses. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara

oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, st edasiulatavalt.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

#### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kõik kohustused, mille maksetähtaeg arvestatuna bilansi kuupäevast on alla ühe aasta.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

#### Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt vastavalt tegelikele kuludele.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks järgmisi isikuid:

- a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud;
- b) eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o elukaaslased, lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 15 360        | 14 468        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>15 360</b> | <b>14 468</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>15 360</b> | <b>14 468</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara haldus                           | 15 360        | 14 468        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>15 360</b> | <b>14 468</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2025

Kreutzwaldi Residents OÜ (registrikood: 11890860) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| OLLE KOOP          | Juhatuse liige     | 29.04.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud



**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 217 217        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 274 620        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>491 837</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 491 837        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>491 837</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                              | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvaraalne tegevus tasu eest või lepingu alusel | 6832       | EMTAK 2025     | 15360           | 100.00%     | Jah            |