

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** KLM Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 12704597

**tänavatalu nimi,** Merirahu tn 4-44  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 13516

**telefon:** +372 55568859

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

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Rahavoogude aruanne                | 5  |
| Omakapitali muutuste aruanne       | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 7  |
| Lisa 2 Raha                        | 8  |
| Lisa 3 Materiaalne põhivara        | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustused             | 9  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

OÜ KLM KINNISVARA peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost-müük, renditeenuse osutamine osutamine.

Ettevõtte asutati 2014 aasta augustis.

Omanik ja juhatuse liige aastaaruanne kinnitamise seisuga on: Marju Laurits – 100 %

Teine juhatuse liige on: Alex Klaser

2014. majandusaastal oli soetatud põhivara kogusummas 4 600 euri.

OÜ KLM Kinnisvara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on firma turupositsiooni kindlustamine olemasolevatel turgudel.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2015   | 31.12.2014   | Lisa nr |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Varad                                 |              |              |         |
| Käibevara                             |              |              |         |
| Raha                                  | 56           | 56           | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>56</b>    | <b>56</b>    |         |
| Põhivara                              |              |              |         |
| Materiaalne põhivara                  | 4 600        | 4 600        | 3       |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>4 600</b> | <b>4 600</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>4 656</b> | <b>4 656</b> |         |
| Kohustused ja omakapital              |              |              |         |
| Kohustused                            |              |              |         |
| Lühiajalised kohustused               |              |              |         |
| Laenukohustused                       | 2 100        | 2 100        | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>2 100</b> | <b>2 100</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>2 100</b> | <b>2 100</b> |         |
| Omakapital                            |              |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 556        | 2 556        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>2 556</b> | <b>2 556</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>4 656</b> | <b>4 656</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2015     | 15.08.2014 -<br>31.12.2014 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------|
| Rahavood investeerimistegevusest                         |          |                            |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0        | -4 600                     | 3       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>0</b> | <b>-4 600</b>              |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |          |                            |         |
| Saadud laenud                                            | 0        | 2 100                      | 4       |
| Laekumised sihtfinantseerimisest                         | 0        | 2 556                      |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>0</b> | <b>4 656</b>               |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>0</b> | <b>56</b>                  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 56       | 0                          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>0</b> | <b>56</b>                  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 56       | 56                         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|            |                             | Kokku |
|------------|-----------------------------|-------|
|            | Osakapital<br>nimiväärtuses |       |
| 15.08.2014 | 2 556                       | 2 556 |
| 31.12.2014 | 2 556                       | 2 556 |
| 31.12.2015 | 2 556                       | 2 556 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ-i KLM Kinnisvara 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 õiglases väärtuses.

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.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööaastast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised 5-10%

Muud masinad ja seadmed 15-25%

Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700 euri.

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                     | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------|------------|------------|
| Panga arvelduskonto | 56         | 56         |
| <b>Kokku raha</b>   | <b>56</b>  | <b>56</b>  |

## Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     | Kokku |       |
|---------------------|-------|-------|
|                     | Maa   |       |
|                     |       |       |
| Ostud ja parendused | 4 600 | 4 600 |
|                     |       |       |
| <b>31.12.2014</b>   |       |       |
| Soetusmaksumus      | 4 600 | 4 600 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 600 | 4 600 |
|                     |       |       |
|                     |       |       |
| <b>31.12.2015</b>   |       |       |
| Soetusmaksumus      | 4 600 | 4 600 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 600 | 4 600 |

## Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Lühiajaline omaniku laen         | 2 100      | 2 100                             |                     |             | 0%           | EUR         | 31.12.2016  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 100      | 2 100                             |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 100      | 2 100                             |                     |             |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Lühiajaline omaniku laen         | 2 100      | 2 100                             |                     |             | 0%           | EUR         | 31.12.2015  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 100      | 2 100                             |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 100      | 2 100                             |                     |             |              |             |             |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 100      | 2 100      |

| 15.08.2014 - 31.12.2014                                                                                                          | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 100         |

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

**KLM Kinnisvara OÜ (registrikood: 12704597) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALEX KLASER        | Juhatuse liige     | 30.06.2016           |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Marju Laurits  | 48312112725                               | Eesti             | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 55568859          |
| E-posti aadress | lauritsmarju@gmail.com |