

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** K2 Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 14017270

**tänava/talu nimi,** Rohuneeme tee 73  
**maja ja korteri number:**

**küla:** Pringi küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 74001

**telefon:** +372 53464678

**e-posti aadress:** kaido.kallas@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Raha                        | 7 |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 7 |
| Lisa 4 Tööjõukulud                 | 8 |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Osaühing K2 Kinnisvara OÜ tegevusalaks kinnisvarabüüroode tegevus.

2018.aastal K2 Kinnisvara OÜ tegeles kinnisvarahaldusteenusega. Samuti tegelesime tarnekanalite leidmisega.

### **Tulud, kulud ja kasum (-kahjum)**

2018.a müügitulu oli 34 280 euro. Aruandeperioodil kujunes kasum 13 585 eurot.

### **Personal**

K2 Kinnisvara OÜ juhatuse liikmed. 2018.a juhatuse liikme töötasu koos maksudega moodustas kokku 14 364 eur.

### **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

2019.a põhisuunaks on võetud eelkõige suurendada käive ja säilitada klientuuri. Osaühing püüab jätkuvalt osutada kvaliteetset teenust ja korraldada toiminguid nii, et kliendid oleksid teostatud töödega rahul.

Aastal 2019.a plaanis hakata osutama turundusteenust ja kinnisvarahaldust.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 13 298        | 325           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 811         | 350           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>15 109</b> | <b>675</b>    |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 416         | 875           |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 416</b>  | <b>875</b>    |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>16 525</b> | <b>1 550</b>  |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 345         | 3 455         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 345</b>  | <b>3 455</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 500         | 0             |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 500</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 845</b>  | <b>3 455</b>  |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500        | -2 500        |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 905        | -1 319        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 13 585        | -586          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>11 680</b> | <b>-1 905</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>16 525</b> | <b>1 550</b>  |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017        | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|-------------|---------|
| Müügitulu                                   | 34 280        | 485         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 529        | -1 071      |         |
| Tööjõukulud                                 | -14 364       | 0           | 4       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -792          | 0           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>13 595</b> | <b>-586</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -10           | 0           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>13 585</b> | <b>-586</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>13 585</b> | <b>-586</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

K2 Kinnisvara OÜ (edaspidi Ettevõtte) 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamisetavaga. Hea raamatupidamisetava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetamismaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki. Välisvaluuta tehinguid toimunud ei ole.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse iga konkreetset nõuet iga kliendi kohta eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kuludesse.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alatest 600 euro. Varad mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja osaliselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja- asukohta. Materiaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhiobjektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeruvat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteist eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning , määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Masinad ja seadmed         | 10-20 % |
| Muu inventar ja IT-seadmed | 20-40 % |

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millist on maha arvatud tehingukulused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alatest bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata 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 lühiajalisena.Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumiste tõttu.

### Tulud

Tulu kaupade/teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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)

|                   | 31.12.2018    | 31.12.2017 |
|-------------------|---------------|------------|
| Arvelduskontod    | 13 298        | 225        |
| Kassa             | 0             | 100        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>13 298</b> | <b>325</b> |

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                    | Kokku |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-------|
|                     | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed |       |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                    |       |
| Soetusmaksumus      | 875                     | 875                | 875   |
| Akumuleeritud kulum | 0                       | 0                  | 0     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 875                     | 875                | 875   |
|                     |                         |                    |       |
|                     |                         |                    |       |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                    |       |
| Soetusmaksumus      | 875                     | 875                | 875   |
| Akumuleeritud kulum | 0                       | 0                  | 0     |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 875                     | 875                | 875   |
|                     |                         |                    |       |
| Ostud ja parendused | 1 333                   | 1 333              | 1 333 |
| Amortisatsioonikulu | -792                    | -792               | -792  |
|                     |                         |                    |       |
| <b>31.12.2018</b>   |                         |                    |       |
| Soetusmaksumus      | 2 208                   | 2 208              | 2 208 |
| Akumuleeritud kulum | -792                    | -792               | -792  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 416                   | 1 416              | 1 416 |

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2018          | 2017     |
|------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Palgakulu                                            | 10 800        | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 3 564         | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>14 364</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1             | 0        |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |          |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 0        |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

| 2018                                                                                                                                                    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |
| Aquarteesia OÜ                                                                                                                                          | 2 000         | 2 000                       | 1            | 01.03.2018  |

| 2017                                                                                                                                                    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |                             |              |             |
| Aquarteesia OÜ                                                                                                                                          | 2 000         | 1 045                       | 1            | 01.03.2018  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
|                                                                               | 2018   | 2017 |
| Arvestatud tasu                                                               | 10 800 | 0    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2019

**K2 Kinnisvara OÜ (registrikood: 14017270) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAIDO KALLAS       | Juhatuse liige     | 15.06.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 905        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 13 585        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>11 680</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>11 680</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 905        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 13 585        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>11 680</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>11 680</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 34280           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Kaido Kallas   | 39203110850                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Mobiiltelefon   | +372 53464678          |
| E-posti aadress | kaido.kallas@gmail.com |