

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** KVM Grupi osaühing

**registrikood:** 10496211

**tänavanimi:** Tõru

**maja number:** 10

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 12011

**e-posti aadress:** aleksei.matvejev@mail.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 Materiaalsed põhivarad      | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised             | 10 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

KVM Grupi OÜ alustas tegevust 1998 aastal. Osahingu põhitegevuseks oli esimestel aastatel investeerimine. Alates 2007.a. ehitustegevus ja kinnisvara rent.

### **Töötajad**

Töötajaid oli 1.

### **Äritegevus**

KVM Grupi OÜ tegevusaladeks on ehituse ja projektijuhtimise teenuste osutamine peatöövõtu- ja töövõtuorganisatsioonidele allhanke korras. Ettevõtte spetsialiseerub vaiatööde, pinnaseankrute, betooni- ja veeteede süvendustööde teostamisele ja projektijuhtimisele ehk lühidalt inseneritehniliste rajatiste teostuse nõustamise ja juhtimise oskusteabe müügile.

Aruandeaastal teeniti renditulu ja osutati projektijuhtimise teenust.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 86 607           | 262 375          |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 427 881          | 487 820          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 264 545          | 903              | 2       |
| Varud                                        | 989              | 1 202            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>780 022</b>   | <b>752 300</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 500 000          | 500 000          | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 141 261          | 205 488          | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 37 981           | 0                | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>679 242</b>   | <b>705 488</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 459 264</b> | <b>1 457 788</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 705              | 690              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>705</b>       | <b>690</b>       |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 51 000           | 51 000           | 5,7     |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>51 000</b>    | <b>51 000</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>51 705</b>    | <b>51 690</b>    |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 403 286        | 1 188 969        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 461            | 214 317          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 407 559</b> | <b>1 406 098</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 459 264</b> | <b>1 457 788</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 15 510         | 146 859        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 688         | -16 503        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -16 775        | -19 750        |
| Tööjõukulud                                 | -8 028         | -5 719         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 353         | -2 858         |
| Muud ärikulud                               | -40 306        | 0              |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-55 640</b> | <b>102 029</b> |
| Intressikulud                               | 0              | -1 000         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 57 101         | 138 288        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 461</b>   | <b>239 317</b> |
| Tulumaks                                    | 0              | -25 000        |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 461</b>   | <b>214 317</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ KVM GRUPI 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

### Raha

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

### Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringute kajastamisel kasutatakse väärtuspäeva meetodit.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis.

### Nõuded ja ettemaksed

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

**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 õiglase väärtuse meetodil, mille hindab araanadeaasta lõppedes juhatuse liige.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000****Finantskohustised**

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), 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 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb seotuks osapoolteks

emaettevõtet

sidusettevõtteid

tegevjuhtkonda ja nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud emaettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 720            | 720                               |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 832          | 2 832                             |                     |
| Muud nõuded                        | 760 993        | 260 993                           | 500 000             |
| Laenunõuded                        | 750 000        | 250 000                           | 500 000             |
| Intressinõuded                     | 10 993         | 10 993                            |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>764 545</b> | <b>264 545</b>                    | <b>500 000</b>      |

  

|                                    | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 320            | 320                               |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 583            | 583                               |                     |
| Muud nõuded                        | 500 000        |                                   | 500 000             |
| Laenunõuded                        | 500 000        |                                   | 500 000             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>500 903</b> | <b>903</b>                        | <b>500 000</b>      |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2016</b>                         | 205 488 |
| <b>31.12.2017</b>                         | 205 488 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -64 227 |
| <b>31.12.2018</b>                         | 141 261 |

|                                                 | 2018   | 2017 |
|-------------------------------------------------|--------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 800    | 733  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 270    | 272  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 14 500 | 0    |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                       | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed |         |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 28 575                  | 28 575                | 28 575  |
| Akumuleeritud kulum | -25 717                 | -25 717               | -25 717 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 858                   | 2 858                 | 2 858   |
|                     |                         |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -2 858                  | -2 858                | -2 858  |
|                     |                         |                       |         |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 28 575                  | 28 575                | 28 575  |
| Akumuleeritud kulum | -28 575                 | -28 575               | -28 575 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                     | 0       |
|                     |                         |                       |         |
| Ostud ja parendused | 40 334                  | 40 334                | 40 334  |
| Amortisatsioonikulu | -2 353                  | -2 353                | -2 353  |
|                     |                         |                       |         |
| <b>31.12.2018</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 40 334                  | 40 334                | 40 334  |
| Akumuleeritud kulum | -2 353                  | -2 353                | -2 353  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 37 981                  | 37 981                | 37 981  |

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                      | 2018         | 2017     |
|----------------------|--------------|----------|
| Masinad ja seadmed   | 9 434        | 0        |
| Transpordi- vahendid | 9 434        | 0        |
| <b>Kokku</b>         | <b>9 434</b> | <b>0</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| A.Matvejev                       | 51 000     |                                  |                     | 51 000      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 51 000     |                                  |                     | 51 000      |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 51 000     |                                  |                     | 51 000      |

  

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| A.Matvejev                       | 51 000     |                                  |                     | 51 000      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 51 000     |                                  |                     | 51 000      |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 51 000     |                                  |                     | 51 000      |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2018         | 2017         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                      | 6 000        | 3 953        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 2 028        | 1 766        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>8 028</b> | <b>5 719</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1            | 1            |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted | 51 000     | 51 000     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.11.2019

**KVM Grupi osühing (registrikood: 10496211) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ALEKSEI MATVEJEV   | Juhatuse liige     | 05.11.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 403 286        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 461            |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 404 747</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 403 286        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 461            |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 404 747</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                 | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine | 7112       | 14630           | 94.33%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus       | 68201      | 880             | 5.67%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                 | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Aleksei Matvejev               | 37504040326                               |                   | 1278 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Osaühing<br>Hüdroehitusekspert | 10703872                                  |                   | 1278 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Liik            | Sisu                     |
| E-posti aadress | aleksei.matvejev@mail.ee |