

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 13.08.2018

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**

**ärinimi:** OÜ Keava Seitse

**registrikood:** 14543804

**tänava/talu nimi, Nafta tn 1**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 10152

**e-posti aadress:** [info@propertysolutions.ee](mailto:info@propertysolutions.ee)

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud          | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                   | 9  |
| Lisa 7 Osakapital                        | 9  |
| Lisa 8 Tööjõukulud                       | 9  |
| Lisa 9 Intressikulud                     | 9  |
| Lisa 10 Seotud osapooled                 | 10 |
| Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 10 |
| Aruande allkirjad                        | 11 |

## Tegevusaruanne

OÜ Keava Seitse peamine tegevusvaldkond on kinnisvaraalane tegevus

(kinnistute ost, ehitus ja müük).

2018.a.investeeringute summa projekti 688 388 eurot.

Arendatakse välja 3-korruseline kortermaja, 15 korteriga.

2019.a. oligi põhirõhk suunatud kinniasja aadressiga Keava 7 arendamisele.

Valmimistähtaeg on sügisel 2020.a.

2018-2019 oli investeeringute summa projekti 688 388 eurot.

Ettevõtte on sõlminud arendatava kinnisvaraprojekti osas potentsiaalsete ostjatega võlaõiguslikke müügilepinguid mahus, mille realiseerumisel on ettevõtte võimeline taaastama positiivse omakapitali seadusega ettenähtud mahus.

Aruandeaastal ettevõttel müügitulu ei olnud, ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatuse liikmele tasu ei arvestatud.

2020.a.majandusaastal jätkub ettevõttel tegevus samas valdkonnas.

OÜ Keava Seitse on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2019     | 13.08.2018   | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Varad                                 |                |              |         |
| Käibevarad                            |                |              |         |
| Raha                                  | 1 456          | 2 500        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 10 847         | 0            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>12 303</b>  | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                             |                |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 822 388        | 0            | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>822 388</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>834 691</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |              |         |
| Kohustised                            |                |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |                |              |         |
| Võlad ja ettemaksed                   | 257 678        | 0            | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>257 678</b> | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised               |                |              |         |
| Laenukohustised                       | 633 563        | 0            | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>633 563</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>891 241</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |                |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500        | 7       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -59 050        | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>-56 550</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>834 691</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 13.08.2018 -<br>31.12.2019 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 530                     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 153                     |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-6 683</b>              |         |
| Intressikulud                               | -52 377                    | 9       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 10                         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-59 050</b>             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-59 050</b>             |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Keava Seitse 2018-2019.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

#### Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Soetusmaksumus on:

- vara omandamisel selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus;
  - korrigeeritud soetusmaksumus on finantsvara algne soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud järgmiste summadega:
  - põhiosa tagasimaksed ( antud laenu puhul );
  - väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus ( ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul ).
- Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

#### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub samuti soetusmaksumuse meetodil .

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro, kantakse kulusse kasutuselevõtmise hetkel.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja – asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Lõpetamata ehitisi ja maad ei amortiseerita .

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1600

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised ( võlad tarnijatele, 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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused :

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel,

Muude äritulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid tulusid .

Tulude kajastamisel on lähtutud Raamatupidamise Toimkonna Juhendist RTJ 10.

### Kulud

Vastavalt Kasumiaruande skeem 1-le rühmitatakse kulud nende iseloomu järgi . Nii tulud kui ka kulud fikseeritakse nende tekkimise momendil, sõltumata sellest, kas raha on laekunud või välja makstud - tekkepõhine arvestusprintsip.

Kasumiaruande koostamisel viiakse vastavusse ettevõtte tulud aruandeperioodil ja nende saavutamiseks tehtud kulud. Seega Keava Seitse OÜ 2019. a. majandusaasta aruanne kasumiaruandes toodud arvud mitte kõik ei näita raha tegelikku laekumist ja väljaminekut. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, periodiseeritakse lähtudes olulisuse printsiibist.

Muude ärikulude kirjetel kajastatakse ebaregulaarselt äritegevuse käigus tekkivaid kulusid .

Finantskulud on kulud, mis on seotud ettevõtte tegevuse rahastamisega, investeerimistegevusega ja nende tegevustega seotud valuutakursside muutustega ning finantsvarade ümberhindlusega.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise äripool ärilistele otsustele .

OÜ Keava Seitse käsitleb seotud osapooltena :

- emaettevõtet
- juhatuse liikmeid ja omanikke ning nende lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud ettevõtteid;

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 10 847        | 10 847         | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>10 847</b> | <b>10 847</b>  |         |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019    |
|-----------------------------------------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      |
| Käibemaks                                     | 10 847        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>10 847</b> |

### Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                                    |                |
|------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
|                        | Maa            | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku          |
|                        |                |                                    |                |
| Ostud ja parendused    | 200 000        | 622 388                            | 822 388        |
|                        |                |                                    |                |
| <b>31.12.2019</b>      |                |                                    |                |
| Soetusmaksumus         | 200 000        | 622 388                            | 822 388        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0                                  |                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>200 000</b> | <b>622 388</b>                     | <b>822 388</b> |

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud Tallinnas Kesklinna linnaosas paiknev kinnistu.  
Arendatakse välja 3-korruselise kortermaja.

### Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 124 780        | 124 780        |
| Muud võlad                       | 43 691         | 43 691         |
| Intressivõlad                    | 41 791         | 41 791         |
| Muud viitvõlad                   | 1 900          | 1 900          |
| Ostjate ettemaksed               | 89 207         | 89 207         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>257 678</b> | <b>257 678</b> |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär        | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                     |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                     |             |             |
| Osaniku laen                         | 352 535    |                                   | 352 535                |             | 12%                 | EUR         | 31.12.2020  |
| Laen Coop Pank                       | 281 028    |                                   | 281 028                |             | 6%+6 kuu<br>euribor | EUR         | 20.05.2021  |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 633 563    |                                   | 633 563                |             |                     |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 633 563    |                                   | 633 563                |             |                     |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2019     |  |
|--------------|----------------|--|
| Maa          | 200 000        |  |
| <b>Kokku</b> | <b>200 000</b> |  |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2019 | 13.08.2018 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 13.08.2018 -<br>31.12.2019 |
|----------------------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 52 377                     |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>52 377</b>              |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2019 |
|--------------|------------|
|              | Kohustised |
| Emaettevõtja | 394 326    |

### Laenud

| 13.08.2018 - 31.12.2019 | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja            |               |                             |              |             |             |
| Põhjala Invest OÜ       | 402 535       | 50 000                      | 12%          | EUR         | 31.12.2020  |

Kohustuste saldod :

Kajastatud laenu ja intresside võlgnevus emaettevõttele

31.12.2019

Laen : 352 535 eur

Intressid: 41 791 eur

Kokku : 394 326 eur

## Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need avaldatakse lisades.

Aruandepäeva järgselt puhkenud koroonaviiruse pandeemia, mis on käsitletav vääramatu jõuna, võib oluliselt mõjutada ettevõtte edasist tegevust.

Mõju suurust ei ole võimalik veel hinnata, sest puudub teave pandeemia ulatuse ja kestvuse kohta.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2020

**OÜ Keava Seitse (registrikood: 14543804) 13.08.2018 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| DAVID VALLNER      | Juhatuse liige     | 18.06.2020           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -59 050        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-59 050</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -59 050        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-59 050</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -59 050        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-59 050</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -59 050        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-59 050</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                          | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| OÜ Põhjala Invest | 14044188                                  | Kesklinna<br>linnaosa, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Liik            | Sisu                      |
| E-posti aadress | info@propertysolutions.ee |