

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Ok-Maalrid OÜ

**registrikood:** 12034079

**tänavatalu nimi,** Murelipuu pst 31  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Maardu linn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 74117

**telefon:** +372 53307600

**e-posti aadress:** kadri.leimann@okmaalarit.fi

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 9  |
| Lisa 4 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks 2019 aastal oli mootorsõiduki rentimine.

Ettevõtte keskendus 2019 aastal enda omanduses oleva Keilas aadressil Haapsalu mnt 25 ja 27 asuva kinnisvaraprojekti arendamisele, sooviga sinna rajada korterelamud.

07.03.2019 kehtestas Keila linn detailplaneeringu, mille kohaselt võib kinnistutele rajada kaks kortermaja kokku 28 korteriga. Ettevõtte jätkas kortermajade projekteerimisega ja ehitusluba väljastati 19.10.2020. Projekti finantseerimiseks plaanib ettevõtte kasutada pangalaenu või laenu ühisrahastuselt. Alternatiivina on ettevõtte kaalunud ka kinnisvara arendusprojekti müüki. Täpsem tegevusplaan on otsustamisel.

Käive oli aruandeaastal kokku 4 tuhat eurot (2018: käive 4 tuhat eurot) ja ettevõtte puhaskasum oli 1 tuhat eurot (2018: 17 tuhat eurot).

2019 aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 407            | 746            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 4 401          | 3 926          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 808</b>   | <b>4 672</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 131 629        | 130 297        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>131 629</b> | <b>130 297</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>136 437</b> | <b>134 969</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7              | 8              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7</b>       | <b>8</b>       |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>7</b>       | <b>8</b>       |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 132 149        | 114 804        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 469          | 17 345         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>136 430</b> | <b>134 961</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>136 437</b> | <b>134 969</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019         | 2018          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 3 600        | 3 600         |
| Muud äritulud                               | 0            | 19 696        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 355       | -799          |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -776         | -1 085        |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | 0            | -882          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 469</b> | <b>20 530</b> |
| Intressitulud                               | 0            | 52            |
| Intressikulud                               | 0            | -3 237        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 469</b> | <b>17 345</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 469</b> | <b>17 345</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Ok-Maalrid OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Ok-Maalrid OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab

kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Rahana kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol olev raha, mille kasutamisel ei esine piiranguid.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renti, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel välja renditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna/kuluna.

**Finantskohustised**

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

**Kulud**

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnev ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustuse ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |         |
|------------------------|---------|---------|
|                        |         | Kokku   |
|                        | Maa     |         |
| <b>31.12.2017</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 96 144  | 96 144  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 96 144  | 96 144  |
|                        |         |         |
| Ostud ja parendused    | 34 153  | 34 153  |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2018</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 130 297 | 130 297 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 130 297 | 130 297 |
|                        |         |         |
| Ostud ja parendused    | 1 332   | 1 332   |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2019</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 131 629 | 131 629 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 131 629 | 131 629 |

Ettevõtte ostis 2014 aastal kinnistu aadressil Haapsalu mnt 25 Keila eesmärgiga rajada sinna eluhoone. 2015 ostis lisaks naaberkiinnistu Haapsalu mnt 27 Keila, mõlemad kinnistud plaanib ettevõtte ühendada ja rajada sinna kompleksne elukeskkond koos korterelamutega. 2016 aastal esitas ettevõtte Keila linnavalitsusele avalduse olemasoleva detailplaneeringu muutmiseks ja esitas kinnistu eskiisprojekti, mille esimene avalik arutelu toimus 2017 aasta mais. 2017 jätkusid detailplaneeringu muutmise avalikud arutelud ja uus detailplaneering võeti vastu 07.06.2018. Detailplaneering kehtestati 07.03.2019, millega nimetatud kinnistutele on lubatud ehitada maksimaalselt kaks kolme korrusega kortermaja kokku 28 korteriga. 19.10.2020 on hoonetele väljastatud ehitusluba.

Kinnisvara väärtus finantsaruannetes on näidatud soetusmaksumuses ja sisaldab kõiki kinnistu arendamisega seotud väljaminekuid.

### Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         | Ehitised |                    | Kokku   |
|-------------------------|----------|--------------------|---------|
|                         |          | Transpordivahendid |         |
| <b>31.12.2017</b>       |          |                    |         |
| Soetusmaksumus          | 35 289   | 2 833              | 38 122  |
| Akumuleeritud kulum     | -11 469  | -2 833             | -14 302 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 23 820   | 0                  | 23 820  |
|                         |          |                    |         |
| Amortisatsioonikulu     | -882     |                    | -882    |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -22 938  |                    | -22 938 |
|                         |          |                    |         |
| <b>31.12.2018</b>       |          |                    |         |
| Soetusmaksumus          | 0        | 2 833              | 2 833   |
| Akumuleeritud kulum     | 0        | -2 833             | -2 833  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 0        | 0                  | 0       |
|                         |          |                    |         |
|                         |          |                    |         |
| <b>31.12.2019</b>       |          |                    |         |
| Soetusmaksumus          |          | 2 833              | 2 833   |
| Akumuleeritud kulum     |          | -2 833             | -2 833  |
| <b>Jääkmaksumus</b>     |          | 0                  |         |

#### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|              | 2019 | 2018           |
|--------------|------|----------------|
| Ehitised     |      | -43 500        |
| <b>Kokku</b> |      | <b>-43 500</b> |

### Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2019     | 2018     |
|--------------------------|----------|----------|
| Töötuskindlustuskulu     | 0        | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

### Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

#### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                   | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                   | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0          |

**Laenud**

| 2018                                                                                                                              | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |               |                             |
| juhatuse liikmetega seotud ettevõttjad                                                                                            | 10 000        | -10 000                     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.10.2020

**Ok-Maalrid OÜ (registrikood: 12034079) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KADRI BEROL        | Juhatuse liige     | 24.10.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 132 149        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 469          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>133 618</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 133 618        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>133 618</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent | 77111      | 3600            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                 | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Kadri Berol    | 47310290214                         | Maardu linn, Harju maakond, Eesti | 1278 EEK (Lihtomand)      |
| Jüri Altnurme  | 37607250301                         | Eesti                             | 1278 EEK (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                        |
|-----------------|-----------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 53307600               |
| E-posti aadress | kadri.leimann@okmaalarit.fi |