

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Aadli Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 10948094

**tänava/talu nimi,** Kullese tn 13  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 12013

**telefon:** +372 5096655

**e-posti aadress:** boris.vask@hotmail.com

**veebilehe aadress:** www.aadlikv.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine ja ehituse peatöövõtt.

### Tulud, kulud ja kasum

2019 ja 2018. aastatel aktiivne majandustegevus ja müügitulu puudus.

Lõppenud majandusaasta lõppes kahjumiga summas 5094 eurot, mis tekkis lühiajalise laenu kasvanud intressist.

Juhatuse liikmetele ettevõtte juhatamise eest töötasusid ega muid soodustusi ei arvestatud.

|                                      | 2019     | 2018      |
|--------------------------------------|----------|-----------|
| Käibekapital                         | -175 048 | - 169 954 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 3        | 2,79      |
| Koguvara puhasrentaablus             | -2,0 %   | -2,43%    |

Käibekapital: Käibevarad - lühiajaliste kohustustega

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad / lühiajaliste kohustustega

Koguvara puhasrentaablus ROA: puhaskasum / varad kokku

### Investeeringud

2019 ja 2018.aastal muid investeeringuid ei toimunud.

2016. majandusaastal toimus kinnisvara ümberhindlus summas 41 000 eurot (2018.a. 0 eurot).

### Personal

Aruandeaastal oli ettevõttes 0 töötajat ja seega töötasusid ei arvestatud (2018.a. 0 töötajat).

Juhatuse liikmetele juhatamise eest tasu ja muid soodustusi ei arvestatud.

### Arengusuunad järgnevas majandusaastaks

2020.aastal plaanib ettevõtte sõlmida lepinguid kinnisvara arenduseks algavateks ehitustöödeks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 5 686          | 5 703          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6              | 40             |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 692</b>   | <b>5 743</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 200 000        | 200 000        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>200 000</b> | <b>200 000</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>205 692</b> | <b>205 743</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 100 202        | 100 202        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 80 538         | 75 495         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>180 740</b> | <b>175 697</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>180 740</b> | <b>175 697</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 27 234         | 32 228         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -5 094         | -4 994         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>24 952</b>  | <b>30 046</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>205 692</b> | <b>205 743</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Üldhalduskulud                              | -161          | -60           |
| Muud ärikulud                               | 0             | -1            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-161</b>   | <b>-61</b>    |
| Intressikulud                               | -4 933        | -4 933        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-5 094</b> | <b>-4 994</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-5 094</b> | <b>-4 994</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Aadli Kinnisvara 2019. raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Aadli Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi number 1. Kõik andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

### Raha

Raha ja rahalähendid kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses (vajadusel tehtud allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna 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 õiglasest väärtusest.

Soetusmaksumuse meetodil kajastades on soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

### Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, maksuvõlgnevusi ning muid lühiajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab

kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Seetõttu kajastatakse lühiajalisi finantskohustusi bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

#### Tulud

Tulu teenuste ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste ja 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

#### Maksustamine

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata teenitud kasumit, vaid makstud dividende ning muid kasumi iseloomuga väljamakseid. Makstud dividende maksustatakse tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Dividendide tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Aastal 2019 kohaldub madalam tulumaksumäär 14/86 netodividendina väljamakstud summalt regulaarselt makstavatele dividendidele, mitteregulaarsetele dividendidele kehtib jätkuvalt maksumäär 20/80. Madalama maksumäära kohaldamisel ei ole oluline, mis aasta kasumi arvelt äriühing dividende maksab. Madalam maksumäär kohaldub kassapõhiselt alates aastast 2019 väljamakstud dividendidele.

Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse:

- aastal 2019 ühele kolmandikule aastal 2018 jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2020 ühele kolmandikule aastatel 2018 ja 2019 jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu;
- aastal 2021 kolme eelneva aasta 2018, 2019 ja 2020 keskmiselt jaotatud kasumist, millelt äriühing on maksnud tulumaksu.

#### Seotud osapooled

OÜ Aadli Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Ettemaks   |
| Ettemaksukonto jääk                           | 6          | 40         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>6</b>   | <b>40</b>  |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |         |
|------------------------|---------|---------|
|                        | Maa     | Kokku   |
| <b>31.12.2017</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 200 000 | 200 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 200 000 | 200 000 |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2018</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 200 000 | 200 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 200 000 | 200 000 |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2019</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 200 000 | 200 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 200 000 | 200 000 |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg         |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |                     |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |                     |
| Seotud osapool                   | 100 202    | 100 202                          |                     |             | 5 %          | EUR         | esimesel võimalusel |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 100 202    | 100 202                          |                     |             |              |             |                     |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 100 202    | 100 202                          |                     |             |              |             |                     |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |                     |
|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg         |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |                     |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |                     |
| Seotud osapool                   | 100 202    | 100 202                          |                     |             | 5 %          | EUR         | esimesel võimalusel |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 100 202    | 100 202                          |                     |             |              |             |                     |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 100 202    | 100 202                          |                     |             |              |             |                     |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Muud võlad                       | 80 538        | 80 538         |
| Intressivõlad                    | 80 258        | 80 258         |
| Muud viitvõlad                   | 280           | 280            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>80 538</b> | <b>80 538</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
| Muud võlad                       | 75 495        | 75 495         |
| Intressivõlad                    | 75 325        | 75 325         |
| Muud viitvõlad                   | 170           | 170            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>75 495</b> | <b>75 495</b>  |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                           | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                                                                       | 3          | 3          |
| Ettevõttel on kaks osa nimiväärtuses 850 eurot ja üks osa nimiväärtuses 856 eurot, mille eest on täielikult tasutud. |            |            |

Ettevõttel puudub võimalus maksta dividende. Aruandeaastal on omakapital on viidud vastavusse Eesti Vabariigi Äriseadustikuga.

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                   | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------|------------|------------|
|                   | Kohustised | Kohustised |
| D&D Holding OÜ    | 280        | 170        |
| Best Est Trade OÜ | 180 460    | 175 527    |

### Laenud

| 2019                                                                                                                                                    | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |              |             |             |
| D&D Holding OÜ                                                                                                                                          | 110           | 0,1%         | EUR         | 31.12.2020  |

| 2018                                                                                                                                                    | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               |              |             |             |
| D&D Holding OÜ                                                                                                                                          | 170           | 0,1%         | EUR         | 31.12.2019  |

## Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seoses Covid-19 viiruse laialdase levikuga, Eesti Vabariigis 12. märtsil 2020 välja kuulutatud eriolukorra ja ametivõimude poolt seatud piirangutega on Aadli Kinnisvara OÜ ärikeskkond halvenenud. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut aruandekuupäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Koroonaviiruse pandeemia mõju Ettevõttele saab olema oluline seoses kaubavahetuse aeglustumisega ning viiruse tõkestamisele järgneva üldise majanduslangusega, kuid käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei ole seda võimalik objektiivselt hinnata.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.10.2020

**Aadli Kinnisvara OÜ (registrikood: 10948094) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| DAVID PÄRNAMETS    | Juhatuse liige     | 29.10.2020           |
| Resolutsioon:      | .                  |                      |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 27 234        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -5 094        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>22 140</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| David Pärnamets  | 37610050237                               | Eesti             | 850 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Boris Vasemägi   | 36508060351                               | Eesti             | 850 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Anatoli Bekergun | 34805220336                               | Eesti             | 856 EUR<br>(Lihtomand)       |

## Sidevahendid

| Liik              | Sisu                   |
|-------------------|------------------------|
| Mobiiltelefon     | +372 5096655           |
| E-posti aadress   | boris.vask@hotmail.com |
| Veebilehe aadress | www.aadlikv.ee         |