

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** ALANDIA KV OÜ

**registrikood:** 10432226

**tänavanimi, P. Süda tn 11-15**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10118

**telefon:** +372 5049834

**e-posti aadress:** veiko.murruste@alandiare.com

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad | 7  |
| Lisa 3 Tööjõukulud                       | 7  |
| Lisa 4 Seotud osapooled                  | 8  |
| Lisa 5 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 8  |
| Aruande allkirjad                        | 9  |
| Vandeaudiitori aruanne                   | 10 |

## Tegevusaruanne

Alandia KV OÜ, osakapitaliga 2 575 eurot, asutati ja kanti Äriregistrisse 1998 aastal.

Tegevusvaldkonnaks on kinnisvaraga seonduv tegevus, mis seisneb põhiliselt arendamises, haldamises, vahendamises ja nõustamises.

2019. aastal oli ettevõtte põhitegevuseks arendus- ja haldusteenuse osutamine, teenides sellelt tegevuselt müügitulu ca 3 302 tuhat eurot. Aruandeperioodi majandustegevuse tulemuseks kujunes kasum 59 tuhat eurot.

Aruandeperioodil toimus lisaks eelnimetatutele uute arendusprojektide ettevalmistamine.

2020. aastal on plaanis jätkata senise tegevusega.

Osaühingu juhatuses on üks liige, kes tegutseb ka tegevjuhina ning tema tööjõukulud moodustasid 2019 aastal 63 tuhat eurot. Juhatuse liikmeks oleku eest tasu ei maksta, samuti võimaliku lahkumise või tagasikutsumise eest.

Mõned finantssuhtarvud:

\* lühiajalise maksevõime kordaja - käibevara 847 739 /lühiajalised kohustised 363 727 = 2,33 (2018: 1,31)

\* käibekapitali näitaja - käibekapital 847 739 miinus lühiajalised kohustised 363 727 = 484 012 (2018: 204 058)

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 262 460          | 461 454          |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>585 279</b>   | <b>398 927</b>   |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 333 377          | 392 228          |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 28 857           | 4 849            |         |
| Muud nõuded                                  | 222 581          | 1 416            |         |
| Ettemaksed                                   | 464              | 434              |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>847 739</b>   | <b>860 381</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>154 720</b>   | <b>375 308</b>   |         |
| Muud nõuded                                  | 154 720          | 375 308          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>154 720</b>   | <b>375 308</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 002 459</b> | <b>1 235 689</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>363 727</b>   | <b>656 323</b>   |         |
| Võlad tarnijatele                            | 320 415          | 611 159          |         |
| Võlad töövõtjatele                           | 4 538            | 3 226            |         |
| Maksuvõlad                                   | 29 511           | 29 567           |         |
| Muud võlad                                   | 9 263            | 12 371           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>363 727</b>   | <b>656 323</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>363 727</b>   | <b>656 323</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 575            | 2 575            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 258              | 258              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 576 534          | 391 295          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 59 365           | 185 238          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>638 732</b>   | <b>579 366</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 002 459</b> | <b>1 235 689</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 301 928     | 7 078 406      |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -3 146 370    | -6 697 165     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -32 740       | -146 243       |         |
| Tööjõukulud                                 | -63 118       | -48 381        | 3       |
| Muud ärikulud                               | 0             | -961           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>59 700</b> | <b>185 656</b> |         |
| Intressitulud                               | 33            | 31             |         |
| Intressikulud                               | -368          | -449           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>59 365</b> | <b>185 238</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>59 365</b> | <b>185 238</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Alandia KV OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse paragrahvi 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas eesti finantsaruandluse standardiga. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Kasumi kirjendamiseks majandusaasta aruannetes on kasutatud skeemi nr.1. Majandusaasta aruanne ja aruande lisad on koostatud eurodes.

### Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pankades.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetamismaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ja muud võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetamismaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetamismaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetamismaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2020.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018.a. ning 2019.a. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

**Kohustuslik reservkapital**

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

**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

**Kulud**

Kulused kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimisel varana. Kulud, mis ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuludes nende tekkimisel.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapool on osahõingu juhatus ning tema abikaasa/elukaaslane, otse- või kulgjoones sugulased ning nendega seotud ettevõtted.

**Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

## Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 508 719        | 461 226        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 127 180        | 115 307        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>635 899</b> | <b>576 533</b> |

## Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 47 173        | 36 159        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 15 945        | 12 222        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>63 118</b> | <b>48 381</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 1             | 1             |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 154 720    | 153 720    |

### Laenud

| 2019                                                                                                                             | Antud laenud | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |             |             |
| Juriidiline isik                                                                                                                 | 1 000        | EUR         | 31.12.2022  |

| 2018                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |
| Juriidiline isik                                                                                                                 | 66 000       | 20 000                     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2019   | 2018   |
| Arvestatud tasu                                                               | 63 118 | 48 381 |

## Lisa 5 Sündmused pärast aruandekuupäeva

### Koroonaviiruse (COVID-19) mõju

Esimesed teated uuest koroonaviirusest (COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019. aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11.märtsil nimetas WHO koroonaviiruse puhangu pandeemiaks ning seetõttu on tänaseks paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord.

Ettevõtte juhtkond käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea me otstarbekaks esitada kvantitatiivset finantsprognnoosi nimetatud puhangu võimaliku mõju kohta. Juhtkond jätkab selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2020

**ALANDIA KV OÜ (registrikood: 10432226) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VEIKO MURRUSTE     | Juhatuse liige     | 31.10.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ALANDIA KV OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud ALANDIA KV OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 8.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kasuttusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt ALANDIA KV OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

31.10.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

ALANDIA KV OÜ (registrikood: 10432226) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 31.10.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 576 534        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 59 365         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>635 899</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>635 899</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 3301928         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Veiko Murruste | 36005226015                               |                   | 2575 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                         |
|-----------------|------------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5049834                 |
| E-posti aadress | veiko.murruste@alandiare.com |