

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Skanton Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 12746354

**tänavanimi:** Pärnu mnt 139c

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11317

**telefon:** +372 56281170, +372 5065960

**e-posti aadress:** info@skanton.ee

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Raha                                | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                | 7  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad              | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 6 Osakapital                          | 9  |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 9  |
| Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 10 |
| Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud           | 10 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                        | 10 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                   | 10 |
| Aruande allkirjad                          | 12 |

## Tegevusaruanne

Skanton Kinnisvara OÜ loodi 03.11.2014 aastal eesmärgiga pakkuda kinnisvaramaakleri teenuseid. Seega võib 2020.aastat lugeda ettevõtte kuuendaks täispikaks tegevusperioodiks.

Müügitulu langes aruandeaastal võrreldes eelneva aastaga ca 37%, jõudes 374 377euroni (2019: 597 510 eurot), tuues kaasa kahjumi 15 095 eurot (2019 kahjum: 1 030 eurot).

Aruandlusperioodil maksti tasu ühele juhatuse liikmele kokku summas 3 066 eurot (koos arvestatud sotsiaalmaksuga).

Ettevõtte kahjum 2020.aastal tulenes suuresti kogu maailma tabanud pandeemiast Covid19, mis oma ulatuselt mõjutas terve Eesti majandust.

2021 aastal planeeritakse müügitulu taastamist 2019.a tasemele ning turuosa kasvu, jõudmaks taas kasmuliku tulemuseni.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    | 31.12.2019     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Varad                                        |               |                |         |
| Käibevarad                                   |               |                |         |
| Raha                                         | 21 488        | 37 875         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 37 049        | 45 628         | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>58 537</b> | <b>83 503</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |                |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 0             | 21 056         | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>0</b>      | <b>21 056</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>58 537</b> | <b>104 559</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |                |         |
| Kohustised                                   |               |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |                |         |
| Laenukohustised                              | 0             | 3 516          |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 32 557        | 44 078         | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>32 557</b> | <b>47 594</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |                |         |
| Laenukohustised                              | 0             | 15 890         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>      | <b>15 890</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>32 557</b> | <b>63 484</b>  |         |
| Omakapital                                   |               |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 4 000         | 4 000          | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 37 075        | 38 105         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -15 095       | -1 030         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>25 980</b> | <b>41 075</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>58 537</b> | <b>104 559</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 374 377        | 597 510       | 7       |
| Muud äritulud                               | 8 114          | 7 582         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -267 285       | -430 008      | 8       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -119 648       | -175 008      | 9       |
| Tööjõukulud                                 | -3 066         | -4 000        | 10      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -3 055         | -1 632        |         |
| Muud ärikulud                               | -1 587         | 0             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-12 150</b> | <b>-5 556</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | -2 311         | 4 852         |         |
| Intressitulud                               | 1              | 3             |         |
| Intressikulud                               | -635           | -329          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-15 095</b> | <b>-1 030</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-15 095</b> | <b>-1 030</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Skanton Kinnisvara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 600 euro. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 600 euro, kajastatakse väheväärtusliku inventarina ja kantakse kulusse vara kasutuselevõtmise hetkel). Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### Tulud

Tulu kaupade/teenuste müügist kajastatakse saadud või saada oleva 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.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu, juhatuse ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all

olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Deposiidikonto    | 11 380        | 14 875        |
| Swedbank          | 8 731         | 23 000        |
| Kassa             | 1 377         | 0             |
| <b>Kokku raha</b> | <b>21 488</b> | <b>37 875</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 18 230        | 18 230         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 18 230        | 18 230         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 304         | 1 304          |
| Muud nõuded                        | 14 763        | 14 763         |
| Laenunõuded                        | 1 500         | 1 500          |
| Dividendinõuded                    | 13 263        | 13 263         |
| Ettemaksed                         | 2 752         | 2 752          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 752         | 2 752          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>37 049</b> | <b>37 049</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 22 004        | 22 004         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 22 004        | 22 004         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1             | 1              |
| Muud nõuded                        | 17 074        | 17 074         |
| Laenunõuded                        | 1 500         | 1 500          |
| Dividendinõuded                    | 15 574        | 15 574         |
| Ettemaksed                         | 6 549         | 6 549          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 6 549         | 6 549          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>45 628</b> | <b>45 628</b>  |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                             | Kokku   |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                     | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2018</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 0                  | 661                         | 661     |
| Akumuleeritud kulum | 0                  | -473                        | -473    |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                  | 188                         | 188     |
|                     |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused | 22 500             |                             | 22 500  |
| Amortisatsioonikulu | -1 500             | -132                        | -1 632  |
|                     |                    |                             |         |
| <b>31.12.2019</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 22 500             | 661                         | 23 161  |
| Akumuleeritud kulum | -1 500             | -605                        | -2 105  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 21 000             | 56                          | 21 056  |
|                     |                    |                             |         |
| Amortisatsioonikulu | 0                  | -56                         | -56     |
| Muud muutused       | -21 000            | 0                           | -21 000 |
|                     |                    |                             |         |
| <b>31.12.2020</b>   |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 0                  | 661                         | 661     |
| Akumuleeritud kulum | 0                  | -661                        | -661    |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                  | 0                           | 0       |



## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 9 556         | 9 556          |
| Võlad töövõtjatele               | 0             | 0              |
| Maksuvõlad                       | 7 680         | 7 680          |
| Muud võlad                       | 15 310        | 15 310         |
| Saadud ettemaksed                | 11            | 11             |
| Muud saadud ettemaksed           | 11            | 11             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>32 557</b> | <b>32 557</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 20 716        | 20 716         |
| Võlad töövõtjatele               | 320           | 320            |
| Maksuvõlad                       | 5 198         | 5 198          |
| Muud võlad                       | 14 800        | 14 800         |
| Saadud ettemaksed                | 2 667         | 2 667          |
| Muud saadud ettemaksed           | 2 667         | 2 667          |
| Arveldused aruandvate isikutega  | 377           | 377            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>44 078</b> | <b>44 078</b>  |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                                                             | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                  | 4 000      | 4 000      |
| Osade arv (tk)                                              | 1          | 3          |
| 2020.aastal sai ettevõtte 100% omanikuks Broker Consult OÜ. |            |            |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 373 407        | 597 510        |
| Soome                                       | 970            | 0              |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>374 377</b> | <b>597 510</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>374 377</b> | <b>597 510</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvarabüroode tegevus -68311 EMTAK      | 374 377        | 597 510        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>374 377</b> | <b>597 510</b> |

## Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2020            | 2019            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kinnisvara vahendus                              | -215 342        | -377 213        |
| kinnisvaraportaali kasutus                       | -46 563         | -48 197         |
| Muud                                             | -5 380          | -4 598          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-267 285</b> | <b>-430 008</b> |

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2020            | 2019            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Üür ja rent                            | -48 687         | -40 742         |
| Mitmesugused bürookulud                | -16 886         | -28 801         |
| Koolituskulud                          | -20 471         | -27 593         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | -475            | -2 955          |
| Reklaamikulud                          | -14 677         | -44 820         |
| Autokulud                              | -2 384          | -858            |
| Muud                                   | -16 068         | -29 239         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-119 648</b> | <b>-175 008</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2020         | 2019         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                            | 1 994        | 2 659        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 1 072        | 1 341        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>3 066</b> | <b>4 000</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale        | 1            | 1            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |              |              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1            | 1            |

## Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          | 60         | 0          |

|                                                                               |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|                                                                               | 2020  | 2019  |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 066 | 4 000 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2021

**Skanton Kinnisvara OÜ (registrikood: 12746354) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LARS TEAS          | Juhatuse liige     | 10.05.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 37 075        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -15 095       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>21 980</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 37 075        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -15 095       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>21 980</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 374377          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi       | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                 | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| Broker Consult<br>OÜ | 12191761                                  | Jüri alevik, Rae<br>vald, Harju<br>maakond, Eesti | 4000 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu            |
|-----------------|-----------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5065960    |
| Mobiiltelefon   | +372 56281170   |
| E-posti aadress | info@skanton.ee |