

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Keskhalvus OÜ

**registrikood:** 12720254

**tänavatänu nimi,** Kesk tn 21

**maja ja korteri number:**

**linn:** Põlva linn

**vald:** Põlva vald

**maakond:** Põlva maakond

**postisihtnumber:** 63308

**e-posti aadress:** keskhalvus@hotmail.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 6 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürimine.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord ning edaspidi kehtestatud piirangud koroonaviiruse leviku piiramiseks. Koroonaviirus COVID-19 mõjutas osaühingu tegevust. Osaühing alandas üürnikel 2020. aasta märtsis ja aprillis 2020 üürimakseid. Muid suuremaid muudatusi ei olnud vajadust teha.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei olnud vajadust 2020. a. aastaaruannet korrigeerida ning majandustegevus jätkub.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    | 31.12.2019    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 5 316         | 2 765         |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>2 187</b>  | <b>2 208</b>  |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 2 187         | 2 208         |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>7 503</b>  | <b>4 973</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 22 046        | 22 537        | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 5 906         | 5 950         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>27 952</b> | <b>28 487</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>35 455</b> | <b>33 460</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 900           | 3 400         | 4       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>1 180</b>  | <b>1 126</b>  |         |
| Võlad tarnijatele                            | 1 058         | 996           |         |
| Maksuvõlad                                   | 76            | 84            |         |
| Muud saadud ettemaksed                       | 46            | 46            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 080</b>  | <b>4 526</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 23 170        | 24 670        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>23 170</b> | <b>24 670</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>25 250</b> | <b>29 196</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500         |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500        | -2 500        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 264         | 5 346         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 941         | -1 082        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>10 205</b> | <b>4 264</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>35 455</b> | <b>33 460</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020         | 2019          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 13 026       | 15 206        | 5       |
| Muud äritulud                               | 7 400        | 1             |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 125       | -11 185       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -3 658       | -2 541        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 702       | -2 558        | 2,3     |
| Muud ärikulud                               | 0            | -5            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>5 941</b> | <b>-1 082</b> |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>5 941</b> | <b>-1 082</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>5 941</b> | <b>-1 082</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande. Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse bilansis kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osaühing hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Kinnisvarainvesteeringu objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid

kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. .

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Ehitised            | 50             |
| Masinad ja seadmed  | 5              |
| Muu inventar        | 5              |

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille maksetähtaeg on hilisem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

#### Tulud

Tulud teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Seotud osapooled

Osapooled loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapoolteks on juhatuse liige ja ainoosanik ning ettevõtte, millel sama juhatuse liige või osanik.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |        |
|------------------------|----------|--------|
|                        | Ehitised | Kokku  |
| <b>31.12.2018</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 24 557   | 24 557 |
| Akumuleeritud kulum    | -1 529   | -1 529 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 23 028   | 23 028 |
|                        |          |        |
| Amortisatsioonikulu    | -491     | -491   |
|                        |          |        |
| <b>31.12.2019</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 24 557   | 24 557 |
| Akumuleeritud kulum    | -2 020   | -2 020 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 22 537   | 22 537 |
|                        |          |        |
| Amortisatsioonikulu    | -491     | -491   |
|                        |          |        |
| <b>31.12.2020</b>      |          |        |
| Soetusmaksumus         | 24 557   | 24 557 |
| Akumuleeritud kulum    | -2 511   | -2 511 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 22 046   | 22 046 |

|                                                 | 2020    | 2019   |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 8 702   | 10 594 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -11 783 | -9 344 |

### Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                             | Kokku  |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|--------|
|                     | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                    |                             |        |
| Soetusmaksumus      | 5 333              | 5 000                       | 10 333 |
| Akumuleeritud kulum | -1 066             | -1 250                      | -2 316 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 267              | 3 750                       | 8 017  |
|                     |                    |                             |        |
| Amortisatsioonikulu | -1 067             | -1 000                      | -2 067 |
|                     |                    |                             |        |
| <b>31.12.2019</b>   |                    |                             |        |
| Soetusmaksumus      | 5 333              | 5 000                       | 10 333 |
| Akumuleeritud kulum | -2 133             | -2 250                      | -4 383 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 3 200              | 2 750                       | 5 950  |
|                     |                    |                             |        |
| Ostud ja parendused | 2 167              | 0                           | 2 167  |
| Amortisatsioonikulu | -1 211             | -1 000                      | -2 211 |
|                     |                    |                             |        |
| <b>31.12.2020</b>   |                    |                             |        |
| Soetusmaksumus      | 7 500              | 5 000                       | 12 500 |
| Akumuleeritud kulum | -3 344             | -3 250                      | -6 594 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 4 156              | 1 750                       | 5 906  |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen                             | 900        | 900                               |                     |             | 0%           | EUR         | 2021        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 900        | 900                               |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen                             | 15 800     | 0                                 | 15 800              |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Laen                             | 7 370      | 0                                 | 7 370               |             | 0%           | EUR         | 2025        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 23 170     | 0                                 | 23 170              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 24 070     | 900                               | 23 170              |             |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen                             | 3 400      | 3 400                             |                     |             | 0%           | EUR         | 2020        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 3 400      | 3 400                             |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen                             | 19 800     | 0                                 | 19 800              |             | 2%           | EUR         | 2025        |
| Laen                             | 4 870      | 0                                 | 4 870               |             | 0%           | EUR         | 2025        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 24 670     |                                   | 24 670              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 28 070     | 3 400                             | 24 670              |             |              |             |             |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020          | 2019          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 13 026        | 15 206        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>13 026</b> | <b>15 206</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 026</b> | <b>15 206</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Endale kuuluva kinnisvara üürimine          | 8 702         | 10 594        |
| Muud tulud                                  | 4 324         | 4 612         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 026</b> | <b>15 206</b> |

## Lisa 6 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          | 8 270      | 0          | 8 270      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2021

Keskhalvus OÜ (registrikood: 12720254) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ARVI MAAT          | Juhatuse liige     | 26.05.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 264         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 941         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>10 205</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus   | 68201      | 8702            | 66.80%      | Jah            |
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 8299       | 4324            | 33.20%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Arvi Maat      | 36307206510                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Liik            | Sisu              |
| E-posti aadress | keskhaldus@hot.ee |