

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: R10 Kinnisvara OÜ

registrikood: 11653076

tänava/talu nimi, Ringtee tn 10

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50105

telefon: +372 5040485

e-posti aadress: ringtee10@gmail.com

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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühitutvustus

R10 Kinnisvara OÜ on asutatud 14.05.2009. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara edasi rentimine.

R10 Kinnisvara OÜ 2020. aasta lõpuga töötajad puuduvad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 241	8 161	2
Nõuded ja ettemaksed	1 000	14	3,4
Kokku käibevarad	9 241	8 175	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	4 293	3
Kinnisvarainvesteeringud	254 699	264 953	5
Kokku põhivarad	254 699	269 246	
Kokku varad	263 940	277 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	700	4 122	4,6
Kokku lühiajalised kohustised	700	4 122	
Kokku kohustised	700	4 122	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	7
Ülekurss	642 951	642 951	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Muud reservid	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-376 426	-374 305	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 059	-2 121	
Kokku omakapital	263 240	273 299	
Kokku kohustised ja omakapital	263 940	277 421	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	21 432	36 000	8
Mitmesugused tegevuskulud	-16 689	-26 785	9
Tööjõukulud	-4 548	-1 170	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 254	-10 254	5
Ärikasum (kahjum)	-10 059	-2 209	
Intressitulud	0	88	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 059	-2 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 059	-2 121	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R10 Kinnisvara OÜ 2020.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

R10 Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on rahavood äritegevusest kajastatud kaudsel meetodil ja rahavood investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 soetusmaksumuse meetodil.

R10 Kinnisvara OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninorm on 2,5-5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse 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) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade kasulik eluiga on rohkem kui aasta ja maksumus alates 1500 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. 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.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm, lähtudes selle kasulikust elueast.

Põhivara kriteeriumitele vastavad põhivara parendustega seotud kulutused kapitaliseeritakse ja lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit.

Tootmispõhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja -määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või vahe on ebaoluline, eeldatakse amortiseerimisel, et põhivara lõppväärtus on null.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 2020. aastal määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu eraldist ei moodustata enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtteid, mis omavad ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- ettevõtte ja tema emaettevõtte tegevjuhtkonda;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	30	516
Arvelduskonto	8 211	7 645
Kokku raha	8 241	8 161

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 000	1 000	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	14	
Muud nõuded	4 293		4 293
Laenunõuded	4 200		4 200
Intressinõuded	93		93
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 307	14	4 293

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		580		65
Sotsiaalmaks		0		110
Kohustuslik kogumispension		0		7
Töötuskindlustusmaksed		0		8
Ettemaksukonto jääk	1 000		14	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 000	580	14	190

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	25 910	323 724	349 634
Akumuleeritud kulum		-74 427	-74 427
Jääkmaksumus	25 910	249 297	275 207
Amortisatsioonikulu		-10 254	-10 254
31.12.2019			
Soetusmaksumus	25 910	323 724	349 634
Akumuleeritud kulum		-84 681	-84 681
Jääkmaksumus	25 910	239 043	264 953
Amortisatsioonikulu		-10 254	-10 254
31.12.2020			
Soetusmaksumus	25 910	323 724	349 634
Akumuleeritud kulum		-94 935	-94 935
Jääkmaksumus	25 910	228 789	254 699

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 000	36 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 873	18 628

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	120	120
Maksuvõlad	580	580
Kokku võlad ja ettemaksed	700	700
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 210	3 210
Võlad töövõtjatele	516	516
Maksuvõlad	190	190
Muud võlad	206	206
Muud viitvõlad	206	206
Kokku võlad ja ettemaksed	4 122	4 122

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 432	36 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 432	36 000
Kokku müügitulu	21 432	36 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	21 432	36 000
Kokku müügitulu	21 432	36 000

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	648	373
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenus	2 475	9 900
Teenustasud	10 036	16 512
Muud	3 530	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 689	26 785

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	3 402	874
Sotsiaalmaksud	1 146	289
Pensionikulu	0	7
Kokku tööjõukulud	4 548	1 170
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2021

R10 Kinnisvara OÜ (registrikood: 11653076) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI REILIK	Sisestaja	27.06.2021
VEIKKO TROMP	Juhatuse liige	27.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-376 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 059
Kokku	-386 485
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-386 485
Kokku	-386 485

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-376 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 059
Kokku	-386 485
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-386 485
Kokku	-386 485

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21432	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Veikko Tromp	36902252724	Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond, Eesti	1918 EUR (Lihtomand)
Sergei Gorjunov	36703132747	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1918 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5040485
E-posti aadress	ringtee10@gmail.com