

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Aleviku tee OÜ

registrikood: 12821848

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 5114860

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Aleviku tee OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldus. 2015. aastal omandati hoonestatud kinnistu, mis on koormatud pikaajalise rendilepinguga.

Üüritulu vähenemine 2020. aastal on seotud Covid-19 kriisiga.

Juhatus eeldab, et üüritulu langus on ajutine ning üüritulu taastub tavapärasele tasemele tervishoiukriisi möödumisel.

Ettevõttes 2020. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantsarvud	2020	2019
Müügitulu (EUR)	189 750	198 000
Puhaskasum (EUR)	92 541	138 745
ROA (%) =puhaskasum/varad kokku	4%	6%
ROE (%) =puhaskasum/omakapital kokku	13%	22%
ROIC (%) =perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	14%	20%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	35 710	42 339	
Nõuded ja ettemaksed	59 400	59 441	
Nõuded ostjate vastu	59 400	59 400	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	41	
Kokku käibevarad	95 110	101 780	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 245 328	2 245 328	2
Materiaalsed põhivarad	31 858	20 228	
Kokku põhivarad	2 277 186	2 265 556	
Kokku varad	2 372 296	2 367 336	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	95 340	95 340	4
Võlad ja ettemaksed	106 688	62 929	
Võlad tarnijatele	240	240	
Maksuvõlad	9 860	9 860	
Muud võlad	47 088	3 329	
Tulevaste perioodide tulud	49 500	49 500	
Kokku lühiajalised kohustised	202 028	158 269	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 440 855	1 572 195	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 440 855	1 572 195	
Kokku kohustised	1 642 883	1 730 464	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	634 122	495 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 541	138 745	
Kokku omakapital	729 413	636 872	
Kokku kohustised ja omakapital	2 372 296	2 367 336	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	189 750	198 000	2
Muud äritulud	0	23	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-400	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 928	-1 020	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 795	-7 944	
Muud ärikulud	-1 184	-1 184	
Ärikasum (kahjum)	177 843	187 475	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-85 306	-48 730	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	92 541	138 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 541	138 745	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aleviku tee 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid.

OÜ Aleviku tee aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähetisi kajastatakse bilansis raha kirjel.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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). Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Õiglast väärtust hinnatakse kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (diskonteeritud üürihood). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid /kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Aleviku tee OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarse tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva 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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	2 245 328
31.12.2019	2 245 328
31.12.2020	2 245 328

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	189 750	198 000

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	189 750	198 000
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	198 000	198 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 220 875	2 220 875
Kokku	2 220 875	2 220 875

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu pikaajaline osa	881 795	95 340	786 455	0	6k EURIBOR+ 1,95%	EUR	30.03.2021
Omanikulaenud	327 200	0	327 200		10%	EUR	30.03.2023
Laen seotud osapoolelt	327 200	0	327 200		10%	EUR	30.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 536 195	95 340	1 440 855				
Laenukohustised kokku	1 536 195	95 340	1 440 855				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaenu pikaajaline osa	977 135	95 340	881 795	0	6k EURIBOR+ 1,95%	EUR	30.03.2021
Omanikulaenud	345 200	0	345 200		4%	EUR	30.03.2023
Laen seotud osapoolelt	345 200	0	345 200		4%	EUR	30.03.20023
Pikaajalised laenud kokku	1 667 535	95 340	1 572 195				
Laenukohustised kokku	1 667 535	95 340	1 572 195				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud materiaalsed põhivarad	2 220 875	2 220 875
Kokku	2 220 875	2 220 875

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	581 330	507 298
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	145 333	126 824
Kokku tingimuslikud kohustised	726 663	634 122

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	654 400	690 400

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2021

Aleviku tee OÜ (registrikood: 12821848) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	16.02.2021
JAAN PILLESAAR	Juhatuse liige	16.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	634 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 541
Kokku	726 663
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	726 663
Kokku	726 663

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	189750	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing DSVH	10669359	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
IVARD OÜ	10892608	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114860
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com