

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** Moswell OÜ

**registrikood:** 12927475

**tänava/talu nimi,** Rüütli tn 39-3

**maja ja korteri number:**

**linn:** Pärnu linn, Pärnu linn

**vald:** Pärnu linn

**maakond:** Pärnu maakond

**postisihthnumber:** 80011

**telefon:** +372 5034524

**e-posti aadress:** parna@hot.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 9  |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 11 |

## Tegevusaruanne

Moswell OÜ asutati 09.10.2015..a. 09.02.2017 omandas Moswell OÜ osa Citius A.P. OÜ.

Alates 2017.aastast on Moswell OÜ põhiliseks tegevusalaks kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2020. majandusaastal oli müügitulu 371 764 eurot (2019.aastal oli müügitulu 352 614 eurot).

2020. majandusaasta puhaskasum oli 156 618 eurot (2019.aasta puhaskasum oli 175 681 eurot)

2020. majandusaastal osaühingul palgalisi töötajaid ei olnud ning töötasusid ei makstud.

Moswell OÜ juhatus on üheliikmeline:

- juhatuse liige AIVAR PÄRNA

Juhatusel liikmele 2020.a. tasusid ei makstud.

2021. majandusaastal on kavas jätkata kinnisvaraalse tegevusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 156 116          | 104 664          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 9 356            | 9 477            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>165 472</b>   | <b>114 141</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 920 000        | 1 920 000        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 920 000</b> | <b>1 920 000</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 085 472</b> | <b>2 034 141</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 130 137          | 197 337          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 31 753           | 21 003           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>161 890</b>   | <b>218 340</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 1 223 122        | 1 271 959        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 223 122</b> | <b>1 271 959</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 385 012</b> | <b>1 490 299</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 510            | 2 510            |
| Ülekurss                                     | 1 290            | 1 290            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 540 042          | 364 361          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 156 618          | 175 681          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>700 460</b>   | <b>543 842</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 085 472</b> | <b>2 034 141</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 371 764        | 352 614        |
| Muud äritulud                               | 742            | 0              |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -143 730       | -111 893       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -31 227        | -24 085        |
| Muud ärikulud                               | -2 769         | -1 135         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>194 780</b> | <b>215 501</b> |
| Intressikulud                               | -38 177        | -39 829        |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 15             | 9              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>156 618</b> | <b>175 681</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>156 618</b> | <b>175 681</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Koostamise alused:

2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IFRS ja Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid). Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finatstulude ja -kuludena.

### Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

### Tulud

Müügitulude kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Intressitulude kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulude kassapõhiselt.

### Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist.

Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

### Seotud osapooled

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

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osäühingu juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on vajadusel avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 8 856        | 8 856          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 8 856        | 8 856          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 500          | 500            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>9 356</b> | <b>9 356</b>   |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2019   | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 9 477        | 9 477          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 9 477        | 9 477          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>9 477</b> | <b>9 477</b>   |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2018</b>       | 1 920 000 |
| <b>31.12.2019</b>       | 1 920 000 |
| <b>31.12.2020</b>       | 1 920 000 |

|                                                 | 2020    | 2019    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 297 531 | 273 728 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 137 913 | 59 435  |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                                                 | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                                                              |             |             |
| Lühiajalised laenud                            |            |                                  |                        |             |                                                              |             |             |
| Laen emaettevõttelt                            | 39 900     | 39 900                           |                        |             |                                                              | EUR         | 31.12.2021  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>               | 39 900     | 39 900                           |                        |             |                                                              |             |             |
| Pikaajalised laenud                            |            |                                  |                        |             |                                                              |             |             |
| Swedbank AS<br>Laenuleping nr.<br>17-022046-JI | 1 313 359  | 90 237                           | 1 223 122              |             | 6 kuu<br>EURIBOR<br>(kuid mitte<br>väiksem kui<br>0) + 2,80% | EUR         | 28.08.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>               | 1 313 359  | 90 237                           | 1 223 122              |             |                                                              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                   | 1 353 259  | 130 137                          | 1 223 122              |             |                                                              |             |             |

  

|                                                | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                                                 | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                                                              |             |             |
| Lühiajalised laenud                            |            |                                  |                        |             |                                                              |             |             |
| Laen emaettevõttelt                            | 111 000    | 111 000                          |                        |             |                                                              | EUR         | 31.12.2020  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>               | 111 000    | 111 000                          |                        |             |                                                              |             |             |
| Pikaajalised laenud                            |            |                                  |                        |             |                                                              |             |             |
| Swedbank AS<br>Laenuleping nr.<br>17-022046-JI | 1 358 296  | 86 337                           | 1 271 959              |             | 6 kuu<br>EURIBOR<br>(kuid mitte<br>väiksem kui<br>0) + 2,80% | EUR         | 28.08.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>               | 1 358 296  | 86 337                           | 1 271 959              |             |                                                              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                   | 1 469 296  | 197 337                          | 1 271 959              |             |                                                              |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|                             | 31.12.2020       | 31.12.2019       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Muud materiaalsed põhivarad | 1 920 000        | 1 920 000        |
| <b>Kokku</b>                | <b>1 920 000</b> | <b>1 920 000</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 18 820        | 18 820         |
| Maksuvõlad                       | 4 112         | 4 112          |
| Saadud ettemaksed                | 8 821         | 8 821          |
| Muud saadud ettemaksed           | 8 821         | 8 821          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>31 753</b> | <b>31 753</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 11 154        | 11 154         |
| Maksuvõlad                       | 4 035         | 4 035          |
| Saadud ettemaksed                | 5 814         | 5 814          |
| Muud saadud ettemaksed           | 5 814         | 5 814          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>21 003</b> | <b>21 003</b>  |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 371 764        | 349 139        |
| Läti                                        | 0              | 3 475          |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>371 764</b> | <b>352 614</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>371 764</b> | <b>352 614</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara üürileandmine ja käitus          | 371 764        | 352 614        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>371 764</b> | <b>352 614</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Citius A.P. OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti          |

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

|              | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Kohustised</b> | <b>Kohustised</b> |
| Emaettevõtja | 39 900            | 111 000           |

**Laenud**

| <b>2020</b>    | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>Alusvaluuta</b> | <b>Lõpptähtaeg</b> |
|----------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Emaettevõtja   |                                    |                    |                    |
| Citius A.P. OÜ | 71 100                             | EUR                | 31.12.2021         |

| <b>2019</b>    | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>Alusvaluuta</b> | <b>Lõpptähtaeg</b> |
|----------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Emaettevõtja   |                                    |                    |                    |
| Citius A.P. OÜ | 50 000                             | EUR                | 31.12.2020         |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2020.a. tasusid ei arvestatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2021

**Moswell OÜ (registrikood: 12927475) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AIVAR PÄRNA        | Juhatuse liige     | 02.07.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 540 042        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 156 618        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>696 660</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 696 660        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>696 660</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 540 042        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 156 618        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>696 660</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Tulevaste perioodide kasumi arvelt                                     |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 696 660        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>696 660</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 371764          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi          | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing Citius<br>A.P. | 10274939                                  | Eesti             | 2510 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu         |
|-----------------|--------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5034524 |
| E-posti aadress | parna@hot.ee |