

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 13.03.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** VA Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 14935042

**tänav a nimi, maja number:** Jaani tn 6

**linn:** Antsla linn

**vald:** Antsla vald

**maakond:** Võru maakond

**postisihthnumber:** 66404

**telefon:** +372 56504148

**e-posti aadress:** kaimo.info@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Varud                       | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 9  |
| Lisa 6 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 7 Muud äritulud               | 9  |
| Lisa 8 Tööjõukulud                 | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled            | 10 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvaraga seotud tehingud:  
korterimandite ost, müük, rentimine;  
muu kinnisvara (maa, kinnistud) ost, müük

Ettevõtte maksis töötasu 3000 eurot brutosummas.  
Juhatuse liikmetele soodustusi ei tehtud.

2021.a. jätkatakse samades tegevusvaldkondades.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2020    | 12.03.2020   | Lisa nr |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Varad                                 |               |              |         |
| Käibevarad                            |               |              |         |
| Raha                                  | 208           | 2 500        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 3             | 0            |         |
| Varud                                 | 40 076        | 0            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>40 287</b> | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                             |               |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 11 000        | 0            | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>11 000</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>51 287</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |               |              |         |
| Kohustised                            |               |              |         |
| Lühiajalised kohustised               |               |              |         |
| Laenukohustised                       | 5 000         | 0            | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 29 402        | 0            | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>34 402</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>34 402</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                            |               |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500         | 2 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 14 385        | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>16 885</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>51 287</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 13.03.2020 -<br>31.12.2020 | 11.03.2020 -<br>12.03.2020 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 23 500                     | 0                          | 6       |
| Muud äritulud                               | 19 538                     | 0                          | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -5 895                     | 0                          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -19 597                    | 0                          |         |
| Tööjõukulud                                 | -3 123                     | 0                          | 8       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -38                        | 0                          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>14 385</b>              | <b>0</b>                   |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>14 385</b>              | <b>0</b>                   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>14 385</b>              | <b>0</b>                   |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi Finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiip. Arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

### Raha

Raha ja selle lähenditena on kajastatud kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, rahaturufondi osakuid ning tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi. Selliste nõuete hindamise puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, on kasutatud ligikaudset meetodit. Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäolisete nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisenä. Intressitulude nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

### Varud

Varud on algselt võetud arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud kulutusi. 2020.a. majandusaasta aruandes kajastatakse müügiks ostetud korteriomandeid varudena.

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel on kasutatud individuaalmaksumuse meetodit. Varud on hinnatud bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused).

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena. Laenukasutuse kulutused on lülitatud vastava laenuga finantseeritud ja valmistatud põhivara soetusmaksumuse koosseisu. Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisus eraldi

varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja. Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes. Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Ehitised, hooned    | 10-30 aastat   |

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas.

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud. Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata. Bilansipäeval on hinnatud varaobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

#### Tulud

Tulu kaupade müügist on kajastatud siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist on kajastatud üldjuhul teenuse osutamise järel. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis sel juhul on lähtutud valmidusastme meetodist, so teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum on kajastatud proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega seotud kulud. Teenuse valmidusastme määramise meetodina on kasutatud bilansipäevaks osutatud teenuse

kvantitatiivset osakaalu kogu teenuse mahust.

Intrassitulu kajastamisel on lähtutud vara sisemisest intressimäärast.

#### Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks on:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ ärioludele otsustele;
- punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

#### Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Varud

(eurodes)

|                               | 31.12.2020    | 12.03.2020 |
|-------------------------------|---------------|------------|
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b> | <b>40 050</b> | <b>0</b>   |
| Korteriomandid müügiks        | 40 050        | 0          |
| <b>Ettemaksed varude eest</b> | <b>26</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Kokku varud</b>            | <b>40 076</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |        |        |
|------------------------|--------|--------|
|                        | Maa    | Kokku  |
| <b>12.03.2020</b>      |        |        |
| Soetusmaksumus         | 0      |        |
| Akumuleeritud kulum    | 0      |        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0      |        |
|                        |        |        |
| Ostud ja parendused    | 13 000 | 13 000 |
| Müügid                 | -2 000 | -2 000 |
|                        |        |        |
| <b>31.12.2020</b>      |        |        |
| Soetusmaksumus         | 11 000 | 11 000 |
| Akumuleeritud kulum    | 0      |        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 11 000 | 11 000 |

|                                            |                                    |  |
|--------------------------------------------|------------------------------------|--|
|                                            | <b>13.03.2020 -<br/>31.12.2020</b> |  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 21 500                             |  |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| laen eraisikult                      | 5 000      | 5 000                             |                        |             | 2 % aastas   | EUR         | 31.12.2021  |
| <b>Lühiajalised laenud<br/>kokku</b> | 5 000      | 5 000                             |                        |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 5 000      | 5 000                             |                        |             |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 850           | 850            |
| Maksuvõlad                       | 52            | 52             |
| Muud võlad                       | 18 500        | 18 500         |
| Muud viitvõlad                   | 18 500        | 18 500         |
| Saadud ettemaksed                | 10 000        | 10 000         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 10 000        | 10 000         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>29 402</b> | <b>29 402</b>  |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 13.03.2020 -<br>31.12.2020 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                            |
| Eesti                                       | 23 500                     |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>23 500</b>              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>23 500</b>              |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                            |
| Korteriomandite müük                        | 16 000                     |
| Seadmete renditeenus                        | 7 500                      |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>23 500</b>              |

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 13.03.2020 -<br>31.12.2020 |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 19 538                     |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>19 538</b>              |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 13.03.2020 -<br>31.12.2020 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Palgakulu                                       | 3 000                      |
| Sotsiaalmaksud                                  | 123                        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>3 123</b>               |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |                            |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1                          |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                             | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                                                   |               |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 5 000         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                             | <b>5 000</b>  |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                               |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                        | 18 500        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                                         | <b>18 500</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                                          | 12.03.2020 | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0          | 5 000         | 0                           | 5 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                                             | <b>0</b>   | <b>5 000</b>  | <b>0</b>                    | <b>5 000</b> |

| OSTETUD                                                                                                                                                  | 13.03.2020 - 31.12.2020 |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
|                                                                                                                                                          | Kaubad                  |               |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |                         | 10 000        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                                                     |                         | <b>10 000</b> |

|                                                                               |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |                                    |
|                                                                               | <b>13.03.2020 -<br/>31.12.2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 000                              |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2022

**VA Kinnisvara OÜ (registrikood: 14935042) 13.03.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAIMO KÄÄRMANN     | Juhatuse liige     | 08.04.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 385        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>14 385</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 14 385        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>14 385</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 385        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>14 385</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 14 385        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>14 385</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                            | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                                                           | 68101      | 16000           | 68.09%      | Jah            |
| Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent | 77399      | 7500            | 31.91%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Kaimo Käärman  | 37309246517                         | Eesti             | 2500 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 56504148        |
| E-posti aadress | kaimo.info@gmail.com |