

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Kitseküla Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 12768290

**tänav ja maja:** Pärnu mnt 141

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11314

**telefon:** +372 6616450

**e-posti aadress:** property@unitedpartners.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                        | 10 |
| Lisa 8 Intressikulud                    | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 12 |

## Tegevusaruanne

OÜ Kitseküla Kinnisvara on asutatud 2014. aasta detsembrikuus eesmärgiga hallata Tallinnas, Pärnu mnt. 139c asuvat kinnistut (mõttelist osa) ning teenida sellelt renditulu.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ning juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

OÜ Kitseküla Kinnisvara ei väljastanud aruandeaastal garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

OÜ Kitseküla Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Hallar Loogma  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021     | 31.12.2020     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 19 330         | 22 145         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 819          | 775            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>21 149</b>  | <b>22 920</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 742 778        | 764 066        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>742 778</b> | <b>764 066</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>763 927</b> | <b>786 986</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 41 982         | 41 982         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 10 072         | 1 973          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>52 054</b>  | <b>43 955</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 699 855        | 739 003        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>699 855</b> | <b>739 003</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>751 909</b> | <b>782 958</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 000          | 3 000          | 6       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 300            | 300            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 727            | 178            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 991          | 550            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>12 018</b>  | <b>4 028</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>763 927</b> | <b>786 986</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 81 780        | 73 070        | 7       |
| Muud äritulud                               | 3 657         | 0             |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -17 862       | -18 088       |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -39 149       | -39 607       | 3       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>28 426</b> | <b>15 375</b> |         |
| Intressitulud                               | 0             | 3             |         |
| Intressikulud                               | -20 435       | -14 828       | 8       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>7 991</b>  | <b>550</b>    |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>7 991</b>  | <b>550</b>    |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kitseküla Kinnisvara 2021. 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 ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandevormiks on väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Sularahas ei arveldata.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

### Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

#### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

#### Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

#### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

#### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |              | 31.12.2020 |            |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks   | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 0          | 1 198        | 0          | 865        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>0</b>   | <b>1 198</b> | <b>0</b>   | <b>865</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2020</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 010 184 | 1 010 184 |
| Akumuleeritud kulum    | -246 118  | -246 118  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 764 066   | 764 066   |
|                        |           |           |
| Ostud ja parendused    | 17 861    | 17 861    |
| Amortisatsioonikulu    | -39 149   | -39 149   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2021</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 028 045 | 1 028 045 |
| Akumuleeritud kulum    | -285 267  | -285 267  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 742 778   | 742 778   |

|                                                 | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 81 780  | 73 070  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -17 862 | -18 088 |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank                             | 470 837    | 41 982                            | 428 855                |             | Euro<br>intress+3,1    | EUR         | 02.03.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 470 837    | 41 982                            | 428 855                |             |                        |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Emiteeritud võlakirjad               | 271 000    | 0                                 | 271 000                |             | Muutuv                 | EUR         | 02.02.2025  |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 271 000    | 0                                 | 271 000                |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 741 837    | 41 982                            | 699 855                |             |                        |             |             |
|                                      |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
|                                      | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Swedbank                             | 509 985    | 41 982                            | 468 003                |             | Euro<br>intress+3,160% | EUR         | 02.03.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 509 985    | 41 982                            | 468 003                |             |                        |             |             |
| Pikaajalised võlakirjad              |            |                                   |                        |             |                        |             |             |
| Emiteeritud võlakirjad               | 271 000    | 0                                 | 271 000                |             | Muutuv                 | EUR         | 02.02.2025  |
| <b>Pikaajalised võlakirjad kokku</b> | 271 000    |                                   | 271 000                |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 780 985    | 41 982                            | 739 003                |             |                        |             |             |

Swedbank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas, Pärnu mnt.139c kinnistu mõttelisele osale, summas 983,000.00 eurot.

Aruandeaasta intressikulu laenult oli 14 835 (2020: 14 828) eurot ja võlakirjadelt

5 400 (2020: 0) eurot.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 759         | 1 759          |         |
| Maksuvõlad                       | 1 198         | 1 198          | 2       |
| Muud võlad                       | 4 315         | 4 315          |         |
| Saadud ettemaksed                | 2 800         | 2 800          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 072</b> | <b>10 072</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2020   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 108        | 1 108          |         |
| Maksuvõlad                       | 865          | 865            | 2       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 973</b> | <b>1 973</b>   |         |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 000      | 3 000      |
| Osade arv (tk) | 4          | 4          |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 81 780        | 73 070        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>81 780</b> | <b>73 070</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>81 780</b> | <b>73 070</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Ruumide rent                                | 81 780        | 73 070        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>81 780</b> | <b>73 070</b> |

## Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2021           | 2020           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu võlakirjadelt | -5 600         | 0              |
| Intressikulu laenudelt     | -14 835        | -14 828        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-20 435</b> | <b>-14 828</b> |

## **Lisa 9 Seotud osapooled**

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2022

**Kitseküla Kinnisvara OÜ (registrikood: 12768290) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARKO TALI         | Juhatuse liige     | 03.05.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 727          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 7 991        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 718</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 8 718        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 718</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 727          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 7 991        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 718</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 8 718        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>8 718</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 81780           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                 | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| United Partners<br>Property OÜ | 11146281                                  | Eesti             | 750 EUR<br>(Lihtomand)       |
| OÜ AUTUMN                      | 10954717                                  | Eesti             | 750 EUR<br>(Lihtomand)       |
| osaühing Korner<br>Trade       | 10413944                                  | Eesti             | 750 EUR<br>(Lihtomand)       |
| E9 varad OÜ                    | 12530269                                  | Eesti             | 750 EUR<br>(Lihtomand)       |

## Sidevahendid

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Liik            | Sisu                       |
| Telefon         | +372 6616450               |
| E-posti aadress | property@unitedpartners.ee |