

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 27.08.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Niemi Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 16038855

**tänav a nimi, maja number:** Miiduranna tee 53

**küla:** Miiduranna küla

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 74015

**telefon:** +372 56890821

**e-posti aadress:** marek.konsa@niemisofa.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 7  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 7  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 8  |
| Lisa 6 Osakapital                       | 8  |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud        | 8  |
| Lisa 8 Seotud osapooled                 | 8  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## Tegevusaruanne

Niemi Kinnisvara OÜ soetas 2021. aastal krundi Tallinnas, Alvari tn 3, millel asub tehase hoone.

Hoone rentnikuks on Niemi Sofa OÜ, kes hakkab alates 2022. aastast maksma Niemi Kinnisvarale renti.

Netovara taastamine on plaanis tulevaste perioodide kasumi arvelt.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2021     | 27.08.2020 | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|------------|---------|
| Varad                                 |                |            |         |
| Käibevarad                            |                |            |         |
| Raha                                  | 32 895         | 0          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 368            | 0          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>33 263</b>  | <b>0</b>   |         |
| Põhivarad                             |                |            |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 696 159        | 0          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>696 159</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>729 422</b> | <b>0</b>   |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |            |         |
| Kohustised                            |                |            |         |
| Pikaajalised kohustised               |                |            |         |
| Laenukohustised                       | 734 000        | 0          | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>734 000</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>734 000</b> | <b>0</b>   |         |
| Omakapital                            |                |            |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500      | 6       |
| Sissemaksmata osakapital              | 0              | -2 500     |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -7 078         | 0          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>-4 578</b>  | <b>0</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>729 422</b> | <b>0</b>   |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 27.08.2020 -<br>31.12.2021 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -6 211                     | 7       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 167                     | 4       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 378</b>              |         |
| Intressitulud                               | 300                        | 8       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-7 078</b>              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-7 078</b>              |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Niemi Kinnisvara OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande põhimõtteid järgides ja kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Tulud

Tulu 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021 | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|------------|----------------|---------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 68         | 68             | 3       |
| Muud nõuded                        | 300        | 300            | 8       |
| Intressinõuded                     | 300        | 300            | 8       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>368</b> | <b>368</b>     |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------|------------|
|                                               | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 11         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 57         |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>68</b>  |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |         |
|------------------------|---------|----------|---------|
|                        |         |          | Kokku   |
|                        | Maa     | Ehitised |         |
| <b>27.08.2020</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 0       | 0        | 0       |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0        | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0       | 0        | 0       |
|                        |         |          |         |
| Ostud ja parendused    | 687 326 | 10 000   | 697 326 |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -1 167   | -1 167  |
|                        |         |          |         |
| <b>31.12.2021</b>      |         |          |         |
| Soetusmaksumus         | 687 326 | 10 000   | 697 326 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -1 167   | -1 167  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 687 326 | 8 833    | 696 159 |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |         |
| Pikajaline laen                  | 234 000    | 0                                 | 234 000             | 0           | 0%           | EUR         | 8       |
| Pikajaline laen                  | 500 000    | 0                                 | 500 000             | 0           | 0%           | EUR         | 8       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 734 000    | 0                                 | 734 000             | 0           |              |             | 8       |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 734 000    | 0                                 | 734 000             | 0           |              |             |         |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2021 | 27.08.2020 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 27.08.2020 - 31.12.2021 |
|----------------------------------------|-------------------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 4 257                   |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 1 416                   |
| Muud                                   | 538                     |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>6 211</b>            |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 27.08.2020 - 31.12.2021        | Lisa nr        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 300                            |                |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>300</b>                     |                |
| <b>PIKAAJALISED</b>                                                                                                              | <b>27.08.2020 - 31.12.2021</b> | <b>Lisa nr</b> |

|                                                                                                                                  |                |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 734 000        | 5        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>734 000</b> | <b>5</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 30 000        | 30 000                     | 0          | 300                         |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>30 000</b> | <b>30 000</b>              | <b>0</b>   | <b>300</b>                  |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 734 000        | 0                           | 734 000        | 0                           | 5        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>734 000</b> | <b>0</b>                    | <b>734 000</b> | <b>0</b>                    | <b>5</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 27.08.2020 - 31.12.2021 |  |  |  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|--|--|------------|
|                                                                                                                                  | Teenused                |  |  |  |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                         |  |  |  | 161        |
| <b>Kokku müüdid</b>                                                                                                              |                         |  |  |  | <b>161</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2021

Niemi Kinnisvara OÜ (registrikood: 16038855) 27.08.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MAREK KONSA        | Juhatuse liige     | 07.06.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -7 078        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-7 078</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -7 078        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-7 078</b> |

Alates 01.01.2022 teenib ettevõtte renditulu mis katab varasemate perioodide kahjumi.

## Osanikud

| Nimi / ärinimi               | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta    |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>Panu Matias<br/>Niemi</b> | <b>36608110086</b>                        | <b>Soome</b>      | <b>2500 EUR<br/>(Lihtomand)</b> |

## Sidevahendid

| Liik                   | Sisu                              |
|------------------------|-----------------------------------|
| <b>Telefon</b>         | <b>+372 56890821</b>              |
| <b>Telefon</b>         | <b>+358 5061129</b>               |
| <b>E-posti aadress</b> | <b>panu.niemi@niementehaat.fi</b> |