

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**

**ärinimi:** Kõrgepinge OÜ

**registrikood:** 12534557

tänava/talu nimi, Maakri tn 30  
maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10145

**telefon: +372 6303700**

**e-posti aadress:** [property@capmill.eu](mailto:property@capmill.eu)

## 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            | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                     | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                          | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                           | 11 |
| Lisa 8 Muud äritulud                       | 11 |
| Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud          | 11 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                        | 12 |
| Lisa 12 Intressikulud                      | 12 |
| Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud        | 12 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                   | 12 |
| Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva   | 13 |
| Lisa 16 Negatiivne käibekapital            | 13 |
| Aruande allkirjad                          | 14 |
| Vandeaudiitori aruanne                     | 15 |

## Tegevusaruanne

Kõrgepinge OÜ registreeriti äriühinguna 11.09.2013.

Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara rendileandmine aadressil Värvi 14 Tallinn.

Aruandeaasta müügitulu oli 466 tuhat eurot (2020. aastal 415,9 tuhat eurot) ning kasum 404,2 tuhat (2020. aastal 72,2 tuhat eurot).

Ettevõtte ei ole töötajaid, ettevõtte juhtimiseks ning kinnisvara haldamiseks-hoolduseks kasutatakse alltöövõtjaid. Juhatusele tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 7 korda, mis on tingitud pangalaenu kirjendamisest lühiajalise kohustisena. Aruande koostamise ajal on pangalaenu tähtaega pikendatud ja ettevõtte ei ole raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega.

2022. aastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal.

Peamised finantssuhtarvud:

|                                      | 2021   | 2020  |
|--------------------------------------|--------|-------|
| Puhasrentaablus (%)                  | 86,74  | 17,36 |
| Ärentaablus (%)                      | 120,29 | 45,50 |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 0,14   | 0,11  |
| Võlakordaja                          | 59,29  | 66,75 |
| ROA (%)                              | 9,92   | 1,91  |
| ROE (%)                              | 24,38  | 5,76  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu \* 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva \* 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

|                         | 2021      | 2020      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu               | 466 020   | 415 944   |
| Puhaskasum              | 404 224   | 72 204    |
| Ärikasum                | 560 562   | 189 248   |
| Käibevara               | 140 650   | 123 357   |
| Lühiajalised kohustised | 988 070   | 1 145 873 |
| Kohustised kokku        | 2 414 593 | 2 517 524 |
| Varad kokku             | 4 072 718 | 3 771 425 |
| Omakapital kokku        | 1 658 125 | 1 253 901 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 104 777          | 107 297          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 35 873           | 16 060           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>140 650</b>   | <b>123 357</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 932 068        | 3 648 068        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 932 068</b> | <b>3 648 068</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 072 718</b> | <b>3 771 425</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 952 481          | 1 106 657        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 35 589           | 39 216           | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>988 070</b>   | <b>1 145 873</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 400 000        | 792 500          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 26 523           | 579 151          | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 426 523</b> | <b>1 371 651</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 414 593</b> | <b>2 517 524</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 251 401        | 1 179 197        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 404 224          | 72 204           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 658 125</b> | <b>1 253 901</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>4 072 718</b> | <b>3 771 425</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 466 020        | 415 944        | 7       |
| Muud äritulud                               | 287 397        | 609            | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -157 666       | -119 300       | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -35 177        | -37 073        | 10      |
| Muud ärikulud                               | -12            | -70 932        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>560 562</b> | <b>189 248</b> |         |
| Intressikulud                               | -158 907       | -123 112       | 12      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 2 569          | 6 068          | 13      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>404 224</b> | <b>72 204</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>404 224</b> | <b>72 204</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kõrgepinge OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenus) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel.

Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustiste eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära.

### Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap, mis on sõlmitud Euribori kõikumisest tuleneva intressiriski maandamiseks. Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis nende õiglasel väärtuses. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele aruandekuupäeval. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

### Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

### Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 32 654        | 32 654         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 32 654        | 32 654         |
| Muud nõuded                       | 14            | 14             |
| Viitlaekumised                    | 14            | 14             |
| Ettemaksed                        | 3 205         | 3 205          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 3 205         | 3 205          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>35 873</b> | <b>35 873</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 13 096        | 13 096         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 13 096        | 13 096         |
| Muud nõuded                       | 8             | 8              |
| Viitlaekumised                    | 8             | 8              |
| Ettemaksed                        | 2 956         | 2 956          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2 956         | 2 956          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>16 060</b> | <b>16 060</b>  |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2019</b>                         | 3 716 000 |
| Ostud ja parendused                       | 3 000     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -70 932   |
| <b>31.12.2020</b>                         | 3 648 068 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 284 000   |
| <b>31.12.2021</b>                         | 3 932 068 |

|                                                 | 2021     | 2020     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 313 026  | 306 966  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -157 666 | -119 300 |

Kinnisvarainvesteering on seatud pangalaenu tagatiseks (lisa 4).

Renditulu on kajastatud kasumiaruande real "Müügitulu" (lisa 7), haldamiskulud kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused" (lisa 9).

31. detsember 2021 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leidnud, et vara õiglane väärtus on 3 932 068 eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil võttes arvesse reaalselt kinnisvarainvesteeringust tekkivat rahavoogu, turu diskontomäära ning pikaajalist turu vakantsusemäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus seisuga 31.12.2021 kajastub kasumiaruande real Muud äritulud" (lisa 8), muutus seisuga 31.12.2020 kajastub kasumiaruande real "Muud ärikulud".

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |         |
| Pangalaen                        | 952 481          | 952 481                           | 0                   | 0           | 6 kuu<br>EURIBOR + 2% | EUR         | 31.05.2022  |         |
| Laen seotud osapoolelt           | 1 400 000        | 0                                 | 1 400 000           | 0           | 10%                   | EUR         | 13.12.2024  | 14      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>2 352 481</b> | <b>952 481</b>                    | <b>1 400 000</b>    | <b>0</b>    |                       |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>2 352 481</b> | <b>952 481</b>                    | <b>1 400 000</b>    | <b>0</b>    |                       |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                       |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                       |             |             |         |
| Pangalaen                        | 1 106 657        | 1 106 657                         | 0                   | 0           | 6 kuu<br>EURIBOR + 2% | EUR         | 31.05.2021  |         |
| Laen seotud osapoolelt           | 792 500          | 0                                 | 792 500             | 0           | 12%                   | EUR         | 21.10.2023  | 14      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 899 157</b> | <b>1 106 657</b>                  | <b>792 500</b>      | <b>0</b>    |                       |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 899 157</b> | <b>1 106 657</b>                  | <b>792 500</b>      | <b>0</b>    |                       |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
| Ehitised                                              | 3 932 068        | 3 648 068        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>3 932 068</b> | <b>3 648 068</b> |

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvarainvesteeringuna kajastatud lao- ja tootmishoone (lisa 3). Seotud isiku laen on väljastatud tagatiseta. Aruande koostamise ajal on pangalaen pikendatud tähtajaks 31.05.2023.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 30 481        | 30 481                           | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 4 777         | 4 777                            | 0                   |
| Muud võlad                       | 7 720         | 331                              | 7 389               |
| Intressivõlad                    | 7 720         | 331                              | 7 389               |
| Saadud ettemaksed                | 19 134        | 0                                | 19 134              |
| Muud saadud ettemaksed           | 19 134        | 0                                | 19 134              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>62 112</b> | <b>35 589</b>                    | <b>26 523</b>       |

  

|                                  | 31.12.2020     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 12 002         | 12 002                           | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 3 779          | 3 779                            | 0                   |
| Muud võlad                       | 579 342        | 191                              | 579 151             |
| Intressivõlad                    | 579 342        | 191                              | 579 151             |
| Saadud ettemaksed                | 19 134         | 19 134                           | 0                   |
| Muud saadud ettemaksed           | 19 134         | 19 134                           | 0                   |
| Tuletisinstrument                | 4 110          | 4 110                            | 0                   |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>618 367</b> | <b>39 216</b>                    | <b>579 151</b>      |

Lühiajaline intressikohustus aruandekuupäeva seisuga on pangalaenu tekkepõhine intress, pikaajaline kohustus on seotud isiku laenu intressid (lisa 14).

Tuletisinstrumenti (Swap) leping tähtajaga 24.03.2021 oli sõlmitud summale 1 770 750 eurot, fikseeritud intressimääraga 0,1750%. Swap intressikulu kajastub lisa 12, Swap kohustise väärtuse muutus on toodud lisa 13.

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1          | 1          |
| <p>Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 oli 1 655 625 eurot (seisuga 31.12.2020 oli 1 251 401 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks dividendide tulumaks 331 125 eurot (2020. aastal 250 280 eurot). Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 324 500 eurot (2020. aastal 1 001 121 eurot).</p> |            |            |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes    |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                   |                |                |         |
| Eesti                                          | 466 020        | 415 944        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>     | <b>466 020</b> | <b>415 944</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                         | <b>466 020</b> | <b>415 944</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                  |                |                |         |
| Kinnisvara rendileandmine                      | 313 026        | 306 966        | 3       |
| Kinnisvara rendileandmisega kaasnevad teenused | 152 994        | 108 978        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                         | <b>466 020</b> | <b>415 944</b> |         |

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2021           | 2020       | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 284 000        | 0          | 3       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 2 875          | 609        |         |
| Rendi- ja üüritulu                                         | 522            | 0          |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>287 397</b> | <b>609</b> |         |

## Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2021            | 2020            | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>-103 685</b> | <b>-68 559</b>  |         |
| Elektrienergia                                   | -67 625         | -43 138         |         |
| Soojusenergia                                    | -36 060         | -25 421         |         |
| Veevarustusteenused                              | -4 630          | -4 473          |         |
| Kinnisvara haldus- ja hoolduskulud               | -49 351         | -46 127         |         |
| Muud                                             | 0               | -141            |         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-157 666</b> | <b>-119 300</b> | 3       |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Juhtimisteenused                       | -30 167        | -29 334        |
| Muud                                   | -5 010         | -7 739         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-35 177</b> | <b>-37 073</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Kõrgepinge OÜ-l ei ole töötajaid. Samuti puudusid töötajad 2020. aastal.

## Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

|                                     | 2021            | 2020            | Lisa nr |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Intressikulu pangalaenudelt         | -21 801         | -19 358         |         |
| Intressikulu SWAP tehingutelt       | -4 127          | -7 069          | 5       |
| Intressikulu seotud isiku laenudelt | -132 979        | -96 685         | 14      |
| <b>Kokku intressikulud</b>          | <b>-158 907</b> | <b>-123 112</b> |         |

## Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2021         | 2020         | Lisa nr |
|------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| SWAP kohustise õiglase väärtuse muutus   | 4 110        | 6 060        | 5       |
| Muud                                     | 14           | 8            |         |
| Laenulepingute tasud                     | -1 555       | 0            |         |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>2 569</b> | <b>6 068</b> |         |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Ingroup Dutch B.V. |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Holland            |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | Ingroup Holding OÜ |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti              |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                             | 31.12.2021       | 31.12.2020     |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Laenukohustised                                          |                  |                |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 400 000        | 792 500        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>1 400 000</b> | <b>792 500</b> |
| Võlad ja ettemaksed                                      |                  |                |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 7 389            | 579 151        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>7 389</b>     | <b>579 151</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2019     | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020       | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 792 500        | 0                | 0                           | 792 500          | 96 685                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>792 500</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>                    | <b>792 500</b>   | <b>96 685</b>               |
| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2020     | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 792 500        | 2 800 000        | 2 192 500                   | 1 400 000        | 132 979                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>792 500</b> | <b>2 800 000</b> | <b>2 192 500</b>            | <b>1 400 000</b> | <b>132 979</b>              |

Kõrgepinge OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud isikult saadud laenu tingimused on kajastatud lisas 4, intressikohustised lisas 5, aruandeperioodi intressikulu kirjeldab lisa 12.

Täiendavalt lisas 4 kajastatud laenule saadi aruandeperioodil sama grupi ettevõttelt tagatiseta laenu summas 1 400 000 eurot, intressiga 10%. Laen ja intressid summas 105 778 eurot on aruandeperioodil tasutud.

## Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kõnealune mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus kasutatud hinnangutes ja eeldustes 2021. aasta 31. detsembri seisuga veel ei kajastunud. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele märkimisväärt mõju avaldanud, äritegevus ei olnud üheski valdkonnas katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

## Lisa 16 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2021 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 7 korda, mis on tingitud pangalaenu kirjendamisest lühiajalise kohustisena tähtajaga 31.05.2022. Aruande koostamise ajal on pangalaenu tähtaega pikendatud kuni 31.05.2023. Ettevõttel ei teki raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega, selleks on ettevõttel vaba rahavoog igakuistest üürituludest.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

Kõrgepinge OÜ (registrikood: 12534557) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KRISTJAN KIVIPALU  | Juhatuse liige     | 06.06.2022           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kõrgepinge OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Kõrgepinge OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Kõrgepinge OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Olga Pliškina

Vandeaudiitori number 736

6. juuni 2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Kõrgepinge OÜ (registrikood: 12534557) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ERKI USIN          | Vandeaudiitor      | 06.06.2022           |
| OLGA PLIŠKINA      | Vandeaudiitor      | 06.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 251 401        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 404 224          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 655 625</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 655 625        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 655 625</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 466020          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Telefon         | +372 6303700        |
| E-posti aadress | property@capmill.eu |