

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Tippmaakler OÜ

**registrikood:** 14104068

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Jõe tn 9

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10151

**telefon:** +372 5023709

**e-posti aadress:** tippmaakler@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 7 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Tippmaakler OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraala teenuste osutamine.

2021 majandusaasta müügitulu oli 10 295 (2020.aastal 21 255) euri.

2021.aasta lõppes 7 110 eurose kahjumiga (2020.aastal kahjum 37 152 euri).

Tippmaakler OÜ juhatuse on üks juhatuse liige, kellele arvestati aruandeaastal töötasu 0 euri (2020.aastal 1 752 euri).

| Peamised finantsnäitajad ja suhtarvud | 2021   | 2020    |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Müügitulu                             | 10 295 | 21 255  |
| Puhaskasum (-kahjum)                  | -7 110 | -37 152 |
| Käibevara                             | 10 478 | 22 895  |
| Varad kokku                           | 27 231 | 41 507  |
| Lühiajalised kohustused               | 21 275 | 25 438  |
| Omakapital kokku                      | 333    | 7 443   |

### Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2019 * 100$

Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2021 - \text{puhaskasum } 2020) / \text{puhaskasum } 2019 * 100$

Puhasrentaabilus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

### Sündmused peale bilanispäeva

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ning leidnud, et see ei avalda olulist mõju. Juhatuse on riske kriitiliselt hinnanud senise olemasoleva informatsiooni põhjal ja hindab ettevõtte tegevust jätkuvaks.

### Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte omakapital ei vasta 31.12.2021 seisuga nõuetele, kuid aastaaruande koostamise hetkeks on omakapitali nõue täidetud, mistõttu puudub vajadus muude meetmete tarvitusele võtuks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 2 002         | 3 579         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 467         | 19 303        |
| Varud                                        | 9             | 13            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>10 478</b> | <b>22 895</b> |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 2 501         | 2 501         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 14 252        | 16 111        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>16 753</b> | <b>18 612</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>27 231</b> | <b>41 507</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 15 788        | 15 199        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 487         | 10 239        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>21 275</b> | <b>25 438</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 5 623         | 8 626         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 623</b>  | <b>8 626</b>  |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>26 898</b> | <b>34 064</b> |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500         | 2 500         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 943         | 42 095        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -7 110        | -37 152       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>333</b>    | <b>7 443</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>27 231</b> | <b>41 507</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 2020           |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 10 295        | 21 255         |
| Muud äritulud                               | 357           | 0              |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 0             | -14 403        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -7 858        | -39 485        |
| Tööjõukulud                                 | 0             | -2 344         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 859        | -1 859         |
| Muud ärikulud                               | -7 684        | -98            |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-6 749</b> | <b>-36 934</b> |
| Intressitulud                               | 0             | 433            |
| Intressikulud                               | -550          | -651           |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1            | 0              |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-7 300</b> | <b>-37 152</b> |
| Tulumaks                                    | 190           | 0              |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-7 110</b> | <b>-37 152</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha pangas ja kassas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Teenuste müügist saadud tulu kajastatakse perioodis, millal teenuste osutamine toimus.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksmisel rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on omanikud, juhatuse liikmed, tütar- ja sidusettevõtted ning nimetatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                               | 2021     | 2020         |
|-----------------------------------------------|----------|--------------|
| Palgakulu                                     | 0        | 1 752        |
| Sotsiaalmaksud                                | 0        | 592          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>0</b> | <b>2 344</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 0        | 1            |

Tippmaakler OÜ-l ei olnud 2021.aastal töötajaid.

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |              |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 909        | 1 936        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>5 909</b> | <b>1 936</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |              |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 140        | 3 242        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 140</b> | <b>3 242</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |              |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 317        | 5 564        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>3 317</b> | <b>5 564</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2019   | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2020   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 749        | 1 220        | 9 033                      | 1 936        |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>9 749</b> | <b>1 220</b> | <b>9 033</b>               | <b>1 936</b> |
|                                                                                                                                  |              |              |                            |              |
| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2020   | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 936        | 7 445        | 3 472                      | 5 909        |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>1 936</b> | <b>7 445</b> | <b>3 472</b>               | <b>5 909</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2019   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2020   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 502          | 2 740         | 0                           | 3 242        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>502</b>   | <b>2 740</b>  | <b>0</b>                    | <b>3 242</b> |
|                                                                                                                                  |              |               |                             |              |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 740        | 400           | 0                           | 3 140        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>2 740</b> | <b>400</b>    | <b>0</b>                    | <b>3 140</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2021     | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0        | 25 954        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>0</b> | <b>25 954</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 0           | 1 752       |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

**Tippmaakler OÜ (registrikood: 14104068) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LEANIKA JÄRVE      | Juhatuse liige     | 30.06.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 943         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -7 110        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 167</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -2 167        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 167</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 943         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -7 110        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 167</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -2 167        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 167</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus                 | 68311      | 8234            | 79.98%      | Jah            |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 70221      | 2061            | 20.02%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Leanika Järve  | 47706220247                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5023709          |
| E-posti aadress | tippmaakler@gmail.com |