

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Ideaal Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 14408851

**tänava/talu nimi,** Riia tn 181a

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 50411

**telefon:** +372 5105106

**e-posti aadress:** info@ideaal.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 6 |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad      | 7 |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 7 |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 8 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

Ideaal Kinnisvara eesmärk on kutsuda ellu projekte, millel oleks ümbritsevale pikemaajalisem mõju ja mis oleksid ajas kestvad.

Me soovime luua väärtusi, mis mõjutavad positiivselt inimeste elustiili ning hoiavad ühtsustunnet kogukonnas, aidates nii kaasa majanduse arengule.

Ideaal Kinnisvara OÜ tegeleb Tartumaal kinnisvaraarendusega. Ehitatakse peamiselt ridaelamuid ja kortermajasid. Ettevõtte eesmärk on kutsuda ellu projekte, mida iseloomustab kvaliteet, hea asukoht ja turvaline elukeskkond.

# Raamatupidamise aastaaruanne

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 8 969            | 132 535          |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 0                | 351              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 938            | 130 960          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>16 907</b>    | <b>263 846</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 677 683        | 391 667          | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 672 000          | 403 000          | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 349 683</b> | <b>794 667</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 366 590</b> | <b>1 058 513</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 263 969          | 201 092          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>263 969</b>   | <b>201 092</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 734 950        | 848 950          | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 734 950</b> | <b>848 950</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 998 919</b> | <b>1 050 042</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500           | -2 500           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 8 471            | -12 500          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 359 200          | 20 971           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>367 671</b>   | <b>8 471</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 366 590</b> | <b>1 058 513</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 250 016      | 646 670       |         |
| Muud äritulud                               | 300 015        | 1 760         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 087 458     | -582 280      |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -26 757        | -3 836        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>435 816</b> | <b>62 314</b> |         |
| Intressikulud                               | -76 621        | -39 586       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 5              | 3             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>359 200</b> | <b>22 731</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>359 200</b> | <b>22 731</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Ideaal Kinnisvara OÜ aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks.

Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |          |           |
|------------------------|-----------|----------|-----------|
|                        |           |          | Kokku     |
|                        | Maa       | Ehitised |           |
| <b>31.12.2019</b>      |           |          |           |
| Soetusmaksumus         | 333 333   |          | 333 333   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 333 333   |          | 333 333   |
|                        |           |          |           |
| Ostud ja parendused    | 58 334    |          | 58 334    |
|                        |           |          |           |
| <b>31.12.2020</b>      |           |          |           |
| Soetusmaksumus         | 391 667   |          | 391 667   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 391 667   |          | 391 667   |
|                        |           |          |           |
| Ostud ja parendused    | 570 500   | 673 850  | 1 244 350 |
| Müügid                 | -258 334  |          | -258 334  |
| Muud muutused          | 300 000   | 0        | 300 000   |
|                        |           |          |           |
| <b>31.12.2021</b>      |           |          |           |
| Soetusmaksumus         | 1 003 833 | 673 850  | 1 677 683 |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | 0        |           |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 003 833 | 673 850  | 1 677 683 |

|                                            | 2021      | 2020 |
|--------------------------------------------|-----------|------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 1 246 916 |      |

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                      | Kokku   |
|--------------------------|----------------------|---------|
|                          |                      |         |
|                          | Lõpetamata projektid |         |
|                          |                      |         |
| Ostud ja parendused      | 403 000              | 403 000 |
| Muud ostud ja parendused | 403 000              | 403 000 |
|                          |                      |         |
| <b>31.12.2020</b>        |                      |         |
| Soetusmaksumus           | 403 000              | 403 000 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 403 000              | 403 000 |
|                          |                      |         |
| Ostud ja parendused      | 269 000              | 269 000 |
| Muud ostud ja parendused | 269 000              | 269 000 |
|                          |                      |         |
| <b>31.12.2021</b>        |                      |         |
| Soetusmaksumus           | 672 000              | 672 000 |
| Akumuleeritud kulum      | 0                    | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 672 000              | 672 000 |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Löpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Seotud osapool                   | 1 221 340  | 0                                 | 1 221 340           |             | 3,5%         | eur         | 2023        |
| Laenuleping LL-2021063           | 113 610    | 0                                 | 113 610             |             | 5,723%       | eur         | 2023        |
| Laenuleping LL-20210609          | 400 000    | 0                                 | 400 000             |             | 8,029%       | eur         | 2023        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 734 950  |                                   | 1 734 950           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 734 950  |                                   | 1 734 950           |             |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Löpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Seotud osapool                   | 848 950    | 0                                 | 848 950             |             | 5,0%         | eur         | 2022        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 848 950    | 0                                 | 848 950             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 848 950    | 0                                 | 848 950             |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |            |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|
|                                                       | 31.12.2021     | 31.12.2020 |
| Ehitised                                              | 673 850        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>673 850</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                     | 31.12.2021    | 31.12.2020 |
|----------------------------------|---------------|------------|
| Võlad ja ettemaksed              |               |            |
| Sidusettevõtjad                  | 18 921        | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>18 921</b> | <b>0</b>   |

| LAENUKOHUSTISED              | Saadud laenud  | 31.12.2020     | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad              | 848 950        | 848 950        | 39 586                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>848 950</b> | <b>848 950</b> | <b>39 586</b>               |

  

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2020     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad              | 848 950        | 697 390        | 325 000                     | 1 221 340        | 56 224                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>848 950</b> | <b>697 390</b> | <b>325 000</b>              | <b>1 221 340</b> | <b>56 224</b>               |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

**Ideaal Kinnisvara OÜ (registrikood: 14408851) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IGOR PIHO          | Juhatuse liige     | 30.06.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 8 471          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 359 200        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>367 671</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 367 671        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>367 671</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 1246916         | 99.75%      | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                            | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| Mari-Leen Pärn | 48708242724                               | Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 750 EUR<br>(Lihtomand)       |
| Igor Piho      | 36812022736                               | Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti | 1750 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu           |
|-----------------|----------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5105106   |
| E-posti aadress | info@ideaal.ee |