

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** KaupmeheKV OÜ

**registrikood:** 12515821

**aadress:** Ravila tn 63a  
50411 TARTU

**telefon:** +372 733933

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

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 3 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 4 Tööjõukulud                 | 8  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

Osaühing KaupmeheKV (endise nimega Ehitus Kompanii) on asutatud 06.08.2013.a., kuid ettevõtte tegevus oli peatunud. 2019. aastal vahetus ettevõtte omanik ja tegevusvaldkond. Osaühing tegeleb kinnisvara väljaüürimisega.

### Tulud, kulud ja kasum

Majandusaastal oli ettevõtte müügitulu 120 472 eurot, tegevuskulud moodustasid kokku 259 eurot, kinnisvarainvesteeringu kulum 48 511 eurot ja intressikulud 34 141 eurot. Ettevõtte majandusaasta kasumiks kujunes 37 561 eurot.

### Peamised finantssuhtarvud

|                         | 2023    | 2022    | 2021    |
|-------------------------|---------|---------|---------|
| Müügitulu               | 120 472 | 118 110 | 115 794 |
| Aruandeaasta puhaskasum | 37 561  | 48 864  | 46 352  |
| Puhasrentaablus         | 31,18%  | 41,37%  | 40,03%  |
| ROA                     | 3,67%   | 4,58%   | 4,13    |
| ROE                     | 25,16%  | 43,74%  | 73,76%  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku x 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku x 100

### Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes ning saadud laenud makstakse tagasi eurodes, mistõttu on valuutakursi risk madal. Ettevõtte pangalaenu intressimäär on seotud EURIBORiga, mille muutumine mõjutab ka ettevõtte intressikulusi.

### Investeeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud 2020.a. Tartumaal Tila külas valminud uus ärihoone, mis anti pikaajaliselt üürile. Kahekorruselise hoone suletud netopind on 1 286,6 ruutmeetrit, hoone esimesel korrusel asub kaupluse müügisaal (Raadimõisa Konsum), apteek ja taara vastuvõturuum, lisaks lao-, kontori ja olmeruumid ning teisel korrusel asuvad tehnilised ruumid. Kinnistul on lisaks 58-kohaline asfaltkattega autoparkla ja 15 jalgrattakohta.

### Personal

Majandusaastal oli ettevõttel kaks juhatuse liiget, kellele tasu ei makstud ning töölepingu alusel töötavaid ja töövõtulepingu alusel teenuseid osutavaid isikuid ei olnud.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta eesmärk on kasvatada müügitulu ja leida uusi investeerimisvõimalusi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 5 772            | 1 456            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 772</b>     | <b>1 456</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 016 882        | 1 065 393        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 016 882</b> | <b>1 065 393</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 022 654</b> | <b>1 066 849</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 51 391           | 75 545           | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 14 324           | 20 536           |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>65 715</b>    | <b>96 081</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 612 570          | 663 960          | 3       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 195 100          | 195 100          |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>807 670</b>   | <b>859 060</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>873 385</b>   | <b>955 141</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 109 208          | 60 344           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 37 561           | 48 864           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>149 269</b>   | <b>111 708</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 022 654</b> | <b>1 066 849</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 120 472       | 118 110       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -259          | -67           |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -48 511       | -48 511       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>71 702</b> | <b>69 532</b> |
| Intressikulud                               | -34 141       | -20 669       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0             | 1             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>37 561</b> | <b>48 864</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>37 561</b> | <b>48 864</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ KaupmeheKV 2023. aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiipidest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja tehtud ettemakseid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### 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 tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja rakendatakse amortisatsioonimäära 5% aastas, arvel olevat maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

### Finantskohustised

Finantskohustisena on bilansis kajastatud lühi- ja pikaajalised laenukohustised, võlad ja saadud ettemaksed.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses ning eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### 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.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. 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 ärilistele otsustele.

OÜ KaupmeheKV seotud osapooled on emaettevõtte ja juhatuse liikmete valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |          |           |
|------------------------|---------|----------|-----------|
|                        | Maa     | Ehitised | Kokku     |
| <b>31.12.2021</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 220 500 | 970 212  | 1 190 712 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -76 809  | -76 809   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 220 500 | 893 403  | 1 113 903 |
|                        |         |          |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -48 511  | -48 511   |
| Muud muutused          | 0       | 1        | 1         |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2022</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 220 500 | 970 212  | 1 190 712 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -125 319 | -125 319  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 220 500 | 844 893  | 1 065 393 |
|                        |         |          |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -48 511  | -48 511   |
|                        |         |          |           |
| <b>31.12.2023</b>      |         |          |           |
| Soetusmaksumus         | 220 500 | 970 212  | 1 190 712 |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -173 830 | -173 830  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 220 500 | 796 382  | 1 016 882 |

|                                                 | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 120 472 | 118 110 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 257     | 64      |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline pangalaen            | 531 961    | 51 391                            | 480 570             | 0           | 6,301%       | EUR         | 30.06.2030  |
| Lappuri OÜ                       | 62 000     | 0                                 | 62 000              | 0           | 0            | EUR         | 31.12.2030  |
| Kelvingon OÜ                     | 35 000     | 0                                 | 35 000              | 0           | 2,5%         | EUR         | 31.12.2030  |
| HL Invest OÜ                     | 35 000     | 0                                 | 35 000              | 0           | 2,5%         | EUR         | 31.12.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 663 961    | 51 391                            | 612 570             | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 663 961    | 51 391                            | 612 570             |             |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline pangalaen            | 607 505    | 75 545                            | 51 390              | 480 570     | 5,791%       | EUR         | 30.06.2030  |
| Lappuri OÜ                       | 62 000     | 0                                 | 62 000              | 0           | 0            | EUR         | 31.12.2030  |
| Kelvingon OÜ                     | 35 000     | 0                                 | 35 000              | 0           | 2,5%         | EUR         | 31.12.2030  |
| HL Invest OÜ                     | 35 000     | 0                                 | 35 000              | 0           | 2,5%         | EUR         | 31.12.2030  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 739 505    | 75 545                            | 183 390             | 480 570     |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 739 505    | 75 545                            | 183 390             | 480 570     |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| Maa                                                   | 220 500          | 220 500          |
| Ehitised                                              | 796 322          | 844 893          |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 016 822</b> | <b>1 065 393</b> |

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule (registriosa nr 2900104) asukohaga Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev, Kaupmehe tn 2.

## Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töölepingu alusel töötavaid isikuid ega võlaõigusliku lepingu alusel teenuseid osutavaid isikuid.

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus                     | Lappuri OÜ |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud | Eesti      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |               |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 7 000         | 15 000        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 317         | 3 567         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>12 317</b> | <b>18 567</b> |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 62 000         | 62 000         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 70 000         | 70 000         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>132 000</b> | <b>132 000</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 178 000        | 178 000        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>178 000</b> | <b>178 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 62 000         | 62 000         | 0                           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 70 000         | 70 000         | 1 750                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>132 000</b> | <b>132 000</b> | <b>1 750</b>                |
|                                                                                                                                  |                |                |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022     | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 62 000         | 62 000         | 0                           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 70 000         | 70 000         | 1 750                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>132 000</b> | <b>132 000</b> | <b>1 750</b>                |

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindluseid ei ole teostatud. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale majandusaastal tasusid ei arvestatud ning ei ole muid olulisi soodustusi tehtud. Juhatuse liikmetele lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

KaupmeheKV OÜ (registrikood: 12515821) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KAIMO KAASIK       | Juhatuse liige     | 15.05.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 109 208        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 37 561         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>146 769</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 146 769        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>146 769</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 120472          | 100.00%     | Jah            |