

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** QualityLife OÜ

**registrikood:** 11304039

**tänavanimi, maja number:** Koru tn 4

**alevik:** Laagri alevik

**vald:** Saue vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 76401

**telefon:** +372 5248196

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Muud äritulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

## Tegevusaruanne

QualityLife OÜ on 2006 aastal asutatud eesti kapitalil põhinev ettevõte, mille peamiseks tegevusalaks on kinnisvara investeeeringud ja oma kinnisvara välja üürimine.

Ettevõtte jätkas oma kinnisvara pikaajalistele üürnikele välja üürimisega. Teostati natuke ka remonttöid. Suuri muudatusi ei planeerita.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 097	35 596	
Nõuded ja ettemaksud	1 730	62 087	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>61 827</b>	<b>97 683</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	31 479	31 513	
Nõuded ja ettemaksud	60 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	370 000	330 000	4
Materiaalsed põhivarad	37	261	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>461 516</b>	<b>361 774</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>523 343</b>	<b>459 457</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	5 817	5 361	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>5 817</b>	<b>5 361</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>5 817</b>	<b>5 361</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	87 558	87 558	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	341 026	344 413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 431	21 614	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>517 526</b>	<b>454 096</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>523 343</b>	<b>459 457</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	18 143	17 400	7
Muud äritulud	40 000	30 000	8
Mitmesugused tegevuskulud	-21 582	-27 033	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-224	-224	
Muud äriikulud	-806	-806	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>35 531</b>	<b>19 337</b>	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	59 147	2 268	
Muud finantstulud ja -kulud	3	9	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>94 681</b>	<b>21 614</b>	
Tulumaks	-6 250	0	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>88 431</b>	<b>21 614</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

QualityLife OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruande vormidest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ QualityLife kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

### Raha

Raha ja pangakontodena kajastatakse rahavoogude aruandes olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalist nõuet.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse printsiibist, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele soetusmaksumuses.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objektile soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 639 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeest. Kasutatav norm põhivaradelt on 15%

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

### Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

### Seotud osapooled

QualityLife OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 080	1 080	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	143	143	0	3
Laenuõuded	60 000	0	60 000	
Ettemaksed	507	507	0	
Tulevaste perioodide kulud	507	507	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>61 730</b>	<b>1 730</b>	<b>60 000</b>	

  

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 522	1 522	0	
Laenuõuded	60 000	60 000	0	
Ettemaksed	565	565	0	
Tulevaste perioodide kulud	565	565	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>62 087</b>	<b>62 087</b>	<b>0</b>	

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Erisoodustuse tulumaks	0	43	43
Sotsiaalmaks	0	72	72
Ettemaksukonto jääk	143		
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>143</b>	<b>115</b>	<b>115</b>

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2019</b>	300 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 000
<b>31.12.2020</b>	330 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
<b>31.12.2021</b>	370 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 143	17 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 319	4 397

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
<b>31.12.2019</b>				
Soetusmaksumus	6 227	746	6 973	6 973
Akumuleeritud kulum	-6 227	-261	-6 488	-6 488
<b>Jääkmaksumus</b>	0	485	485	485
Amortisatsioonikulu	0	-224	-224	-224
<b>31.12.2020</b>				
Soetusmaksumus	6 227	746	6 973	6 973
Akumuleeritud kulum	-6 227	-485	-6 712	-6 712
<b>Jääkmaksumus</b>	0	261	261	261
Amortisatsioonikulu	0	-224	-224	-224
<b>31.12.2021</b>				
Soetusmaksumus	6 227	746	6 973	6 973
Akumuleeritud kulum	-6 227	-709	-6 936	-6 936
<b>Jääkmaksumus</b>	0	37	37	37



## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 403	1 403	
Maksuvõlad	115	115	3
Muud võlad	569	569	
Muud viitvõlad	569	569	
Saadud ettemaksed	3 730	3 730	
Tulevaste perioodide tulud	3 730	3 730	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>5 817</b>	<b>5 817</b>	

  

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	635	635	
Maksuvõlad	115	115	3
Muud võlad	901	901	
Muud viitvõlad	901	901	
Saadud ettemaksed	3 710	3 710	
Tulevaste perioodide tulud	3 710	3 710	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>5 361</b>	<b>5 361</b>	

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 143	17 400
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>18 143</b>	<b>17 400</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>18 143</b>	<b>17 400</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	18 143	17 400
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>18 143</b>	<b>17 400</b>

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 000	30 000
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>40 000</b>	<b>30 000</b>

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	60 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2022

**QualityLife OÜ (registrikood: 11304039) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELDUR LEPA	Juhatuse liige	29.03.2022
MARTIN LEPA	Juhatuse liige	29.03.2022

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	341 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 431
<b>Kokku</b>	<b>429 457</b>
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	369 457
<b>Kokku</b>	<b>429 457</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	341 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 431
<b>Kokku</b>	<b>429 457</b>
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	369 457
<b>Kokku</b>	<b>429 457</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18143	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Martin Lepa	37610280292	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)
Heldur Lepa	34209050271	Saue vald, Harju maakond, Eesti	85002 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5248196
E-posti aadress	martin@kinkston.ee