

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 242	60 097	
Nõuded ja ettemaksud	2 188	1 730	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>6 430</b>	<b>61 827</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	31 950	31 479	
Nõuded ja ettemaksud	72 800	60 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	390 000	370 000	4
Materiaalsed põhivarad	0	37	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>494 750</b>	<b>461 516</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>501 180</b>	<b>523 343</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	30 599	5 817	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>30 599</b>	<b>5 817</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>30 599</b>	<b>5 817</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	87 558	87 558	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	369 458	341 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 054	88 431	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>470 581</b>	<b>517 526</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>501 180</b>	<b>523 343</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	19 620	18 143	7
Muud äritulud	20 000	40 000	8
Mitmesugused tegevuskulud	-15 174	-21 582	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37	-224	
Muud ärikulud	-806	-806	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>23 603</b>	<b>35 531</b>	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 722	59 147	
Muud finantstulud ja -kulud	2	3	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>27 327</b>	<b>94 681</b>	
Tulumaks	-14 273	-6 250	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>13 054</b>	<b>88 431</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

QualityLife OÜ 2022. 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 573	1 573	0
Laenunõuded	72 800	0	72 800
Ettemaksed	615	615	0
Tulevaste perioodide kulud	615	615	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>74 988</b>	<b>2 188</b>	<b>72 800</b>
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 080	1 080	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	143	143	0
Laenunõuded	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>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Erisoodustuse tulumaks	43	0	43
Sotsiaalmaks	72	0	72
Ettemaksukonto jääk		143	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>115</b>	<b>143</b>	<b>115</b>

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2020</b>	330 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	40 000
<b>31.12.2021</b>	370 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
<b>31.12.2022</b>	390 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 600	23 985
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 326	5 319

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
<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
Amortisatsioonikulu		-37	-37	-37
<b>31.12.2022</b>				
Soetusmaksumus	6 227	746	6 973	6 973
Akumuleeritud kulum	-6 227	-746	-6 973	-6 973
<b>Jääkmaksumus</b>	0	0	0	0



## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	924	924	
Maksuvõlad	115	115	3
Muud võlad	25 810	25 810	
Dividendivõlad	24 417	24 417	
Muud viitvõlad	1 393	1 393	
Saadud ettemaksed	3 750	3 750	
Tulevaste perioodide tulud	3 750	3 750	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>30 599</b>	<b>30 599</b>	

  

	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>	

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 620	18 143
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>19 620</b>	<b>18 143</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>19 620</b>	<b>18 143</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	19 620	18 143
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>19 620</b>	<b>18 143</b>

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20 000	40 000
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>20 000</b>	<b>40 000</b>

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 800	60 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>72 800</b>	<b>60 000</b>
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 393	569
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>1 393</b>	<b>569</b>

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Antud laenud</b>	<b>Antud laenude tagasimaksed</b>	<b>31.12.2021</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	0	0	60 000
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Antud laenud</b>	<b>Antud laenude tagasimaksed</b>	<b>31.12.2022</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	20 800	8 000	72 800
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>60 000</b>	<b>20 800</b>	<b>8 000</b>	<b>72 800</b>

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2023

**QualityLife OÜ (registrikood: 11304039) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN LEPA	Juhatuse liige	22.03.2023
HELDUR LEPA	Juhatuse liige	22.03.2023
KATRIN LEPA-RUBEN	Juhatuse liige	26.03.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	369 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 054
<b>Kokku</b>	<b>382 512</b>
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	362 512
<b>Kokku</b>	<b>382 512</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	369 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 054
<b>Kokku</b>	<b>382 512</b>
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	362 512
<b>Kokku</b>	<b>382 512</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19620	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