

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: KOMANDANDI RESIDENTS OÜ

registrikood: 11009286

tänava/talu nimi, Lahe tee 10/1

maja ja korteri number:

küla: Miiduranna küla

vald: Viimsi vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74001

telefon: +372 5047588

faks: +372 6091822

e-posti aadress: raivo.syndema@mail.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 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Komandandi Residents asutati 05.novembril 2003 aastal ja põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK kood 68201).

Ettevõtte omab kinnistut aadressiga Komandandi 4, Kuressare linnas Saaremaal.

Hoone on renoveeritud majutusasutuseks ja ettevõtte rendib seda edasi turismifirmale- turistide majutamiseks hooajal.

2020 a. jätkus Komandandi 4 kinnistu rentimine. Aruandeaastal saadi renditulu summas 2 318 eurot. (2020 a. 1 212 eur.),

2013 a. maikuus alustati kinnisvarainvesteeringu müügiprotsessiga- sõlmiti ostu-müügi vahendusleping OÜ-ga LVM Kinnisvara.

2020 juulikuus müüdi kinnistust 1/2 mõttelist osa eraisikule. Tehingust saadi 80 200 eurot katjunit. 2021 oktoobris müüdi 1/4 mõttelist osa kinnistust äriühingule. Müügitehingult saadi kahjunit 53 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse aruandes õiglase väärtuse meetodil.

Aruandeaasta lõpus oli investeeringu väärtus juhatuse hinnangul 75 000 eurot.

Ettevõtte peamised suhtarvud (eurodes):

	2021	2020
Müügitulu	2 318	1 212
Tulu muutus	91%	-70%
Kasum/kahjum	-72 670	-87 825
Kahjumi muutus	17%	608%
Puhasrentaablus	--	--%
ROA	-83%	-46%
ROE	--	--%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%)= (müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020 x 100

-kahjumi muutus (%)= (kahjum 2021-kahjum 2020)/kahjum 2020x 100

-puhasrentaablus (%)= kasum/müügitulu x 100

-ROA (%)= kasum/varad kokku x100

-ROE (%)= kasum/omakapital kokku x100

2022 a. põhitegevusalaks on jätkuvalt renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus(EMTAK kood 68201). Jätkub investeeringu müügiprotsess ja koostöö operaatorfirmaga.

2021 a. ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu välja ei makstud.

Juhatuse liikmetele tasusuid ei maksud ning lahkumisel hüvitisi ette nähtud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 910	36 280	
Nõuded ja ettemaksed	5 553	3 650	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 553	3 551	
Muud nõuded	0	50	
Ettemaksed	0	49	
Kokku käibevarad	10 463	39 930	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	75 000	150 000	2
Materiaalsed põhivarad	2 112	2 112	3
Kokku põhivarad	77 112	152 112	
Kokku varad	87 575	192 042	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 140	1 140	4
Võlad ja ettemaksed	28 820	26 601	
Võlad tarnijatele	2 231	12	
Muud võlad	26 589	26 589	
Kokku lühiajalised kohustised	29 960	27 741	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	113 100	147 115	4
Kokku pikaajalised kohustised	113 100	147 115	
Kokku kohustised	143 060	174 856	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 373	102 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 670	-87 825	
Kokku omakapital	-55 485	17 186	
Kokku kohustised ja omakapital	87 575	192 042	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 318	1 212	
Muud äritulud	469	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 311	-1 009	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 099	-5 573	
Muud ärikulud	-53 050	-80 200	2
Ärikasum (kahjum)	-72 673	-85 570	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	0	-2 255	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-72 670	-87 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 670	-87 825	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Komandandi Residents 2021 aasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Komandandi Residents kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võeti bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

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

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes põhivara kasulikest eluigadest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi

kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegevjuhtkonda ja omanikuga seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	300 000
Müügid	-150 000
31.12.2020	150 000
Müügid	-75 000
31.12.2021	75 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 318	1 212
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 208	-1 009
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	22 000	69 800

Kinnisvarainvesteeringuks on kinnistu Saaremaal Kuressaares aadressiga Komandandi4.

Kinnistul asub renoveeritud majutusasutus, mis on antud rendile reisibüroole.

2020 a. juulikuus müüdi 1/2 mõttelist osa kinnistust eraisikule. Müügitehingult saadi kahjumit 80 200 eurot.

2021 a. oktoobris müüdi 1/4 mõttelist osa kinnistust äriühingule. Müügitehingult saadi kahjumit 53 000 eurot.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 011	-19 011
Jääkmaksumus	2 112	2 112
31.12.2020		
Soetusmaksumus	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 011	-19 011
Jääkmaksumus	2 112	2 112
31.12.2021		
Soetusmaksumus	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 011	-19 011
Jääkmaksumus	2 112	2 112

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	1 140	1 140			0	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	1 140	1 140					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	113 100		113 100		0	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	113 100		113 100				
Laenukohustised kokku	114 240	1 140	113 100				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	1 140	1 140			0	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	1 140	1 140					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	147 115		147 115		0-2	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	147 115		147 115				
Laenukohustised kokku	148 255	1 140	147 115				

Saadud laenudelt on aruandeaastal arvestatud intresse 0 eurot (2020- 2255 eurot).

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruande- ja võrdlusaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ R.A.S.Ü. Invest
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
--------------	------------	------------

Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 140	1 140
Kokku laenukohustised	1 140	1 140
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 353	1 353
Kokku võlad ja ettemaksed	1 353	1 353

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	138 336	138 336
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 817
Kokku laenukohustised	138 336	150 153

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Emaettevõtja	106 900	6 200		113 100
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 317		33 500	11 817
Kokku laenukohustised	152 217	6 200	33 500	124 917
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	
Emaettevõtja	113 100			113 100
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 817		11 817	0
Kokku laenukohustised	124 917		11 817	113 100

Aruande- ja võrdlusaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

KOMANDANDI RESIDENTS OÜ (registrikood: 11009286) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO SÜNDEMA	Juhatuse liige	05.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 670
Kokku	-58 297
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-58 297
Kokku	-58 297

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-72 670
Kokku	-58 297
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-58 297
Kokku	-58 297

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2318	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ R.A.S.Ü. INVEST	10778700	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Osaühing Gener Group	10786473	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6091822
Mobiiltelefon	+372 5047588
E-posti aadress	raivo.syndema@mail.ee