

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 1 212 eurot. (2019 a. 4 000 eur.), mis on 70% vähem kui 2019 a.

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.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse aruandes õiglase väärtuse meetodil.

Aruandeaasta lõpus oli investeeringu väärtus juhatuse hinnangul 150 000 eurot.

Ettevõtte peamised suhtarvud (eurodes):

	2020	2019
Müügitulu	1 212	4000
Tulu muutus	-70%	56%
Kasum/kahjum	-87 825	-12 392
Kahjumi muutus	608%	269%
Puhasrentaablus	--	-310%
ROA	-46%	-4,1%
ROE	--	-11,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-müügitulu kasv (%)= (müügitulu 2020-müügitulu 2019)/müügitulu 2019 x 100

-kahjumi muutus (%)= (kahjum 2020-kahjum 2019)/kahjum 2019x 100

-puhasrentaablus (%)= kasum/müügitulu x 100

-ROA (%)= kasum/varad kokku x100

-ROE (%)= kasum/omakapital kokku x100

2021 a. põhitegevusalaks on jätkuvalt renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus(EMTAK kood 68201).

Jätkub investeeringu müügiprotsess ja koostöö operaatorfirmaga.

2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 280	141	
Nõuded ja ettemaksed	3 650	2 923	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 551	2 798	
Muud nõuded	50	50	
Ettemaksed	49	75	
Kokku käibevarad	39 930	3 064	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	150 000	300 000	2
Materiaalsed põhivarad	2 112	2 112	3
Kokku põhivarad	152 112	302 112	
Kokku varad	192 042	305 176	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 140	1 140	4
Võlad ja ettemaksed	26 601	24 610	
Võlad tarnijatele	12	76	
Muud võlad	26 589	24 334	
Muud saadud ettemaksed	0	200	
Kokku lühiajalised kohustised	27 741	25 750	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	147 115	174 415	4
Kokku pikaajalised kohustised	147 115	174 415	
Kokku kohustised	174 856	200 165	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 199	114 591	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 825	-12 392	
Kokku omakapital	17 186	105 011	
Kokku kohustised ja omakapital	192 042	305 176	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	1 212	4 000
Muud äritulud	0	43
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 009	-13 358
Mitmesugused tegevuskulud	-5 573	-1 123
Muud ärikulud	-80 200	0
Ärikasum (kahjum)	-85 570	-10 438
Intressikulud	-2 255	-1 954
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-87 825	-12 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 825	-12 392

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Komandandi Residents 2020 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	
31.12.2018	300 000
31.12.2019	300 000
Müügid	-150 000
31.12.2020	150 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 212	4 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 009	-13 358

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.

Juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu väärtus muutunud.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	21 123	21 123
Akumuleeritud kulum	-19 010	-19 010
Jääkmaksumus	2 113	2 113
Muud muutused	-1	-1
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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2019	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	2020
Lühiajalised laenud kokku	1 140	1 140					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	174 415		174 415		0-2	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	174 415		174 415				
Laenukohustised kokku	175 555	1 140	174 415				

Saadud laenudelt on aruandeaastal arvestatud intresse 2255 eurot (2019- 1954 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

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	138 336	129 880
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 352	1 352
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 957	46 457

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
OÜ R.A.S.Ü. Invest	6 200	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Gener Group OÜ		33 500

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
OÜ R.A.S.Ü. Invest	15 050	2 300

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2021

KOMANDANDI RESIDENTS OÜ (registrikood: 11009286) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO SÜNDEMA	Juhatuse liige	25.05.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 825
Kokku	14 374
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 374
Kokku	14 374

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 825
Kokku	14 374
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 374
Kokku	14 374

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1212	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