

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tartu Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 11261962

tänavanimi: Riia tn 142

maja number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50411

telefon: +372 5231386

e-posti aadress: info@tkh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Kapitalirent	10
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Muud äritulud	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	13
Lisa 17 Muud ärikulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ esmakanne kinnitati Tartu Maakohtu registriosakonnas 07. juunil 2006. aastal.

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevuseks oli kinnisvarakeskkonna haldamine ja hooldamine.

2021. aastal oli Tartu Kinnisvarahalduse OÜ müügitulu 541 327 (2020: 367 716) eurot, mis on 47,2 % suurem võrreldes 2020.aastaga. Käibekasv saavutati tänu edukale müügitööle ja senisele heale teenuse kvaliteedile.

Majandusaasta tulemuseks kujunes kasum summas 77 308 (2020 kasum: 54 029) eurot.

2022.aasta eesmärk on palgata juurde töötajaid, et selle läbi parandada teeninduskvaliteeti ning ühtlasi suurendada kliendiportfelli.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

1. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara : lühiajalised kohustused
2. Maksevõime kordaja = käibevara – varud : lühiajalised kohustused
3. Vahetu maksevalmiduse kordaja = raha + müüdavad väärtpaberid : lühiajalised kohustused
4. Puhasrentaablus = puhaskasum : müügitulu x 100
5. Võlakordaja = kohustused : kogu passiva x 100

		2021		2020
1. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja		2,66		3,50
2. Maksevõime kordaja		0,81		3,50
3. Vahetu maksevalmiduse kordaja		0,30		1,54
4. Puhasrentaablus		14,3%		14,7%
5. Võlakordaja		44,8%		24,8%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 994	56 435	2
Nõuded ja ettemaksed	64 793	72 010	3
Varud	237 143	0	
Kokku käibevarad	340 930	128 445	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	25 196	33 530	5
Kokku põhivarad	25 196	33 530	
Kokku varad	366 126	161 975	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	67 259	1 305	6
Võlad ja ettemaksed	60 635	35 365	9
Kokku lühiajalised kohustised	127 894	36 670	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	36 259	640	6
Kokku pikaajalised kohustised	36 259	640	
Kokku kohustised	164 153	37 310	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 853	67 824	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 308	54 029	
Kokku omakapital	201 973	124 665	
Kokku kohustised ja omakapital	366 126	161 975	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	541 327	367 716	13
Muud äritulud	20 172	1 740	14
Mitmesugused tegevuskulud	-263 034	-170 438	15
Tööjõukulud	-213 270	-142 454	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 192	-5 066	
Muud ärikulud	-61	-8	17
Ärikasum (kahjum)	77 942	51 490	
Intressitulud	1 499	5 685	
Intressikulud	-2 133	-646	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	77 308	56 529	
Tulumaks	0	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 308	54 029	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise oimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

1.jaanuaril 2016 jõustusid raamatupidamise seaduse muudatused, mis on käesolevas aastaaruandes rakendatud. Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Tartu Kinnisvarahalduse OÜ väikeettevõtjaks kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruandes on kasutusel kasumiaruande skeem nr. 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 900 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 900 eurot, kantakse kulusse vara kasutusele võtmise hetke.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Aruandeaastal tõsteti põhivara arvele võtmise piiriks 2000 eurot.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat

Muu põhivara	5 aastat
--------------	----------

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtustega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. 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. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud õigus nende saamiseks.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärioludele otsustele. Tartu Kinnisvarahalduse OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- ettevõtte töötajaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	606	652
Arvelduskonto	38 388	55 783
Kokku raha	38 994	56 435

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	63 184	63 184
Ostjatelt laekumata arved	63 184	63 184
Ettemaksed	1 609	1 609
Tulevaste perioodide kulud	1 181	1 181
Muud makstud ettemaksed	428	428
Kokku nõuded ja ettemaksed	64 793	64 793
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 939	43 939
Ostjatelt laekumata arved	43 939	43 939
Laenunõuded	27 000	27 000
Ettemaksed	1 071	1 071
Tulevaste perioodide kulud	1 071	1 071
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 010	72 010

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	237 143	0
Kinnisvara arendus	237 143	0
Kokku varud	237 143	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019							
Soetusmaksumus	30 665		0	30 665	17 166	0	47 831
Akumuleeritud kulum	-27 102		0	-27 102	-2 056	0	-29 158
Jääkmaksumus	3 563		0	3 563	15 110	0	18 673
Ostud ja parendused	0		2 732	2 732	2 877	14 314	19 923
Amortisatsioonikulu	-2 008		-319	-2 327	-2 739	0	-5 066
31.12.2020							
Soetusmaksumus	30 665		2 732	33 397	20 043	14 314	67 754
Akumuleeritud kulum	-29 110		-319	-29 429	-4 795	0	-34 224
Jääkmaksumus	1 555		2 413	3 968	15 248	14 314	33 530
Ostud ja parendused	9 395		2 719	12 114	1 058	0	13 172
Amortisatsioonikulu	-1 479		-2 406	-3 885	-3 307	0	-7 192
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	-14 314	-14 314
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega						-14 314	-14 314
31.12.2021							
Soetusmaksumus	40 060		5 451	45 511	21 101	0	66 612
Akumuleeritud kulum	-30 589		-2 725	-33 314	-8 102	0	-41 416
Jääkmaksumus	9 471		2 726	12 197	12 999	0	25 196

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juhatuselise liige	58 400	58 400				EUR	31.03.2022	18
Lühiajalised laenud kokku	58 400	58 400						
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	39 416	3 433	35 983		3,8%	EUR	13.08.2026	
Pikaajalised laenud kokku	39 416	3 433	35 983					
Kapitalirendikohustised kokku	5 702	5 426	276					7
Laenukohustised kokku	103 518	67 259	36 259					

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustised kokku	1 945	1 305	640					
Laenukohustised kokku	1 945	1 305	640					

Swedbanki laenu tagatiseks on kinnisvara arenduseks soetatud korter aadressil Raadiraja 30-20.

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Elisa Eesti AS	586	586			EUR	31.12.2022
Swedbank Liising AS	5 116	4 840	276		EUR	30.01.2023
Kapitalirendikohustised kokku	5 702	5 426	276			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SIA Unicredit Leasing eesti filiaal	623	623		4,278	EUR	28.02.2021
Elisa Eesti AS	1 322	682	640		EUR	31.12.2022
Kapitalirendikohustised kokku	1 945	1 305	640			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	7 916	0
Kokku	7 916	0

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	15 263	13 734
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	14 969	9 101
1-5 aasta jooksul	62 330	66 382

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 164	29 164	
Võlad töövõtjatele	15 475	15 475	
Maksuvõlad	9 874	9 874	10
Muud võlad	6 122	6 122	
Muud viitvõlad	6 122	6 122	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 635	60 635	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 828	5 828	
Võlad töövõtjatele	14 272	14 272	
Maksuvõlad	9 399	9 399	10
Muud võlad	5 866	5 866	
Muud viitvõlad	5 866	5 866	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 365	35 365	

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 270	4 255
Üksikisiku tulumaks	1 947	1 353
Sotsiaalmaks	4 306	3 338
Kohustuslik kogumispension	61	206
Töötuskindlustusmaksed	290	247
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 874	9 399

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	159 329	97 482
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	39 832	24 370
Kokku tingimuslikud kohustised	199 161	121 852

Lisa 12 Osakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	541 327	367 716
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	541 327	367 716
Kokku müügitulu	541 327	367 716
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldamine,- hooldamine	541 327	367 716
Kokku müügitulu	541 327	367 716

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	18 264	0
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	3
Muud	1 908	1 737
Kokku muud äritulud	20 172	1 740

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	5 780	5 068
Energia	15 505	9 485
Kütus	15 505	9 485
Koolituskulud	1 826	0
Kommunaalkulud	13 484	11 905
Korrashoid	49 860	28 213
Väheväärtuslik inventar	7 872	9 550
Kuulutused, reklaamikulu	3 087	5 809
Pangateenustasud	331	272
Remondimaterjal	30 865	12 041
Raamatupidamisteenus	3 420	3 431
Telefonikulu	1 428	629
Kantseleitarbed, arvutite - võrgu hooldus	12 399	5 758
Autokulud	8 350	5 932
Kindlustus	616	167
Auto rent	15 263	13 734
Muud	92 948	58 444
Kokku mitmesugused tegevuskulud	263 034	170 438

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	158 997	108 067
Sotsiaalmaksud	54 273	34 387
Kokku tööjõukulud	213 270	142 454
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	8

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	55	8
Muud	6	0
Kokku muud ärikulud	61	8

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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	58 400	0
Kokku laenukohustised	58 400	0

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	58 400	0
Kokku antud laenud	0	58 400	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	38 497	34 794

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2022

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 11261962) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO KIISK	Juhatuse liige	13.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 308
Kokku	199 161
Jaotamine	
Dividendideks	24 000
Kokku	24 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 853
Aruandeaasta kasum (kahjum)	77 308
Kokku	199 161
Jaotamine	
Dividendideks	24 000
Kokku	24 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	541327	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rauno Kiisk	38203152717	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Marek Oolo	37811162712	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5231386
E-posti aadress	info@tkh.ee