

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Konrad Apartments OÜ

registrikood: 12458678

tänavanimi: Kõutri tn 8

maja number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51007

telefon: +372 5259851

e-posti aadress: kenneth@fausto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	11

TEGEVUSARUANNE

Osaühing Konrad Apartments (edaspidi „Konrad Apartments”) on 2013. aasta aprillis asutatud ning täielikult eestimaisel kapitalil põhinev ettevõtte. Konrad Apartments peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus ning Tartus Kүүtri 8 asuva apartment-hotelli opereerimine pakkudes pikaajalist üüriteenust.

Konrad Apartments omab 50 %-list osalust Vanasadama Arenduse OÜ-s, mis tegeleb kinnisvaraarendusega Pärnus.

Konrad Apartments osanikeks on Kenneth Karpov ja Sven Mihailov.

Ettevõtte juhatuse liikmeteks on osanike otsusega valitud Kenneth Karpov ja Sven Mihailov, kes tegelevad aktiivselt ettevõtte juhtimisega. Juhatuse liikmetele 2022. aastal tasusid ei makstud.

Konrad Apartments müügitulu 2022. aastal olid 61 025 eurot ja kahjum 89 552 eurot.

Mõned finantssuhtarvud:

	2022.a.	2021.a.
Maksevõime üldine tase = $\frac{\text{käibevarad}}{\text{lühiajalised kohustised}}$	1,01	0,31
Maksevalmiduse kordaja = $\frac{\text{raha + väärtpaberid}}{\text{lühiajalised kohustised}}$	0,11	0,04
Võlakordaja = $\frac{\text{kohustised}}{\text{varad}}$	0,99	0,93

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 981	40 102	
Nõuded ja ettemaksed	223 123	305 380	
Nõuded ostjate vastu	0	176 884	
Nõuded seotud osapoolte vastu	179 069	127 659	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	297	0	
Muud nõuded	42 328	837	
Ettemaksed	1 429	0	
Kokku käibevarad	251 104	345 482	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 000 000	1 000 000	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 000 000	1 000 000	2
Nõuded ja ettemaksed	724 339	2 460	
Nõuded seotud osapoolte vastu	724 339	2 460	
Kokku põhivarad	1 724 339	1 002 460	
Kokku varad	1 975 443	1 347 942	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	205	
Võlad ja ettemaksed	248 246	1 117 596	
Võlad tarnijatele	120 040	85 109	
Maksuvõlad	0	45 825	
Muud võlad	123 936	983 032	
Muud saadud ettemaksed	4 270	3 630	
Kokku lühiajalised kohustised	248 246	1 117 801	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 723 294	136 686	
Muud võlad	1 723 294	136 686	
Kokku pikaajalised kohustised	1 723 294	136 686	
Kokku kohustised	1 971 540	1 254 487	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 755	720 815	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89 552	-630 060	
Kokku omakapital	3 903	93 455	
Kokku kohustised ja omakapital	1 975 443	1 347 942	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	61 025	53 732	
Muud äritulud	0	14	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 875	-3 102	
Mitmesugused tegevuskulud	-99 197	-89 878	
Tööjõukulud	-68	-1 799	3
Muud ärikulud	-192	-573 579	
Ärikasum (kahjum)	-45 307	-614 612	
Intressitulud	27 062	4	
Intressikulud	-71 307	-15 452	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-89 552	-630 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89 552	-630 060	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Konrad Apartments OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konrad Apartments OÜ 2022. aasta raamatupidamisaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähendina on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on kontroll. Tütar-ettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenuude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Intressitulu nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse bilansipäeva seisuga tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsamat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 700 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse üldjuhul teenuse osutamise järel. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis sel juhul lähtutakse valmidusastme meetodist, so teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega seotud kulud.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Konrad Apartments OÜ seotud osapoolteks on:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Konrad Apartments OÜ ärioludele otsustele;
- punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14687963	Vanasadama Arenduse OÜ		Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Vanasadama Arenduse OÜ	1 000 000	1 000 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 000 000	1 000 000

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Vanasadama Arenduse OÜ	50	25.10.2021	1 000 000

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	51	1 237
Sotsiaalmaksud	17	562
Kokku tööjõukulud	68	1 799
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	888	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	205 875	837
Kokku nõuded ja ettemaksed	206 763	837
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 129	76 522
Kokku võlad ja ettemaksed	106 129	76 522

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	39 340	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	685 000	2 460
Kokku nõuded ja ettemaksed	724 340	2 460
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 847 230	136 686
Kokku laenukohustised	1 847 230	136 686

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 460	0	2 460	4
Kokku antud laenud	0	2 460	0	2 460	4

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	0	39 340	0	39 340	888
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 460	685 000	2 460	685 000	26 173
Kokku antud laenud	2 460	724 340	2 460	724 340	27 061

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	161 557	107 769	132 640	136 686	8 942
Kokku laenukohustised	161 557	107 769	132 640	136 686	8 942

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	136 686	1 713 408	126 800	1 723 294	48 482
Kokku laenukohustised	136 686	1 713 408	126 800	1 723 294	48 482

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0	0	662 500
Kokku müüdnud	0	0	0	0	0	662 500

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	68 673	0	0	63 512	0
Kokku ostetud	0	68 673	0	0	63 512	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Konrad Apartments OÜ (registrikood: 12458678) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KENNETH KARPOV	Juhatuse liige	28.06.2023
SVEN MIHAILOV	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	90 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-89 552
Kokku	1 203

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	61025	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sven Mihailov	38308125715	Eesti	900 EUR (Lihtomand)
Kenneth Karpov	38202052728	Eesti	1800 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5259851
E-posti aadress	kenneth@fausto.ee