

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Konrad Apartments OÜ

registrikood: 12458678

tänavanimi: Kõu 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 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

TEGEVUSARUANNE

Osäühing Konrad Apartments (edaspidi „Konrad Apartments”) on 2013. aasta aprillis asutatud ning täielikult eestimaisel kapitalil põhinev ettevõtte. Konrad Apartments peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus ning Tartus asuva apart-hotelli opereerimine.

2015. aastal asus Konrad Apartments opereerima Küütri 8 Tartu krundile rajatud uut apartement-hotelli „Konrad“ ning opereerib seda edukalt tänaseni.

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 2019. aastal tasusid ei makstud.

Konrad Apartments müügitulu ja muud äritulud 2019. aastal olid 165 924 eurot ja kahjum oli 7 570 eurot.

Mõned finantssuhtarvud.

	2019.a.	2018.a.
Maksevõime üldine tase = $\frac{\text{käibevarad}}{\text{lühiajalised kohustused}}$	1,91	2,04
Maksevalmiduse kordaja = $\frac{\text{raha + väärtpaberid}}{\text{lühiajalised kohustused}}$	0,17	0,12
Võlakordaja = $\frac{\text{kohustused}}{\text{varad}}$	0,46	0,41

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	23 877	15 404
Nõuded ja ettemaksed	241 283	246 461
Nõuded ostjate vastu	141 195	197 522
Nõuded seotud osapoolte vastu	99 251	48 101
Muud nõuded	837	838
Kokku käibevarad	265 160	261 865
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	349 037	316 397
Kokku põhivarad	349 037	316 397
Kokku varad	614 197	578 262
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	139 206	128 399
Võlad tarnijatele	71 603	70 793
Võlad töövõtjatele	3 975	3 081
Maksuvõlad	3 717	1 081
Muud võlad	59 911	53 444
Kokku lühiajalised kohustised	139 206	128 399
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	141 975	109 275
Muud võlad	141 975	109 275
Kokku pikaajalised kohustised	141 975	109 275
Kokku kohustised	281 181	237 674
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 886	362 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 570	-24 693
Kokku omakapital	333 016	340 588
Kokku kohustised ja omakapital	614 197	578 262

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	165 592	158 006	
Muud äritulud	331	2 342	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 825	-68 180	
Mitmesugused tegevuskulud	-86 875	-75 826	
Tööjõukulud	-47 554	-33 271	2
Muud ärikulud	-2 772	-2 292	
Ärikasum (kahjum)	-1 103	-19 221	
Intressitulud	0	169	
Intressikulud	-6 467	-5 641	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 570	-24 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 570	-24 693	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Konrad Apartments OÜ 2019. 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 2019. aasta raamatupidamisaruanne on esitatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Intressitulu nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finanstulud 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. Kuldesse 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 sisemiset 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. Aablu Keskus OÜ seotud osapoolteks on:

- a) 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;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	35 623	24 935
Sotsiaalmaksud	11 931	8 335
Kokku tööjõukulud	47 554	33 270
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	837	201 885	48 939	162 719

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond	0	0	32 700	0	5	euro	2024

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond	3 188	16 828	13 250	30 770	5	euro	2023

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2020

Konrad Apartments OÜ (registrikood: 12458678) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KENNETH KARPOV	Juhatuse liige	18.06.2020
SVEN MIHAILOV	Juhatuse liige	18.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	337 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 570
Kokku	330 316
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	330 316
Kokku	330 316

Kasumit ei jaotata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	165592	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