

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ AP Kinnistud

registrikood: 12886670

tänavu/talu nimi, Madise

maja ja korteri number:

küla: Laasme küla

vald: Põltsamaa vald

maakond: Jõgeva maakond

postisihthnumber: 49008

e-posti aadress: info@apkinnistud.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	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Laenunõuded	10
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 11 Laenukohustised	13
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ AP Kinnistud on asutatud 30.07.2015 ning osäühingul on 1 juhatuse liige.

OÜ AP Kinnistud põhitegevusalaks 2022. aastal oli metsamaterjali müük, kinnisvara ost-müük, tegeleti ka küttepude tootmisega, teraviljakasvatusega ning erinevate teenuste pakkumisega. 2022. aasta müügitulu summaks kujunes 4 209 431 eurot, tegu oli Eesti sisese müügiga. 2022. aasta lõpetati kasumiga 903 214 eurot ning bilansimahuga 4 025 201 eurot.

Järgmisel majandusaastal on plaanis suurendada metsamaterjali realiseerimismahtu. Lisaks on plaanitud 2023. aastal soetada metsakinnistuid Lätti ning realiseerida osa metsamaterjalist seal. Samuti on plaanis suurendada metsakinnistute ostumahtu. 2022. aasta oli metsamajandamises soodne, kuna puidu hinnad olid konkurentsivõimelised ning nõudlus püsis. 2023 aastal on oodata mõnigast hindade ning nõudluse langust.

OÜ AP Kinnistud juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Majandusaasta keskmine töötajate arve oli 4 inimest, töötasusid arvestati summas 46 450€.

Alltoodud tabelis on näidatud peamised finantssuhtarve ning nende arvutamise metoodikat:

Suhtarv	Metoodika	2022	2021
Puhasrentaablus %	Puhaskasum/müügitulu	21%	9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused	8,69	2,64
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum/varad	22%	9%
Omakapitali puhasrentaablus ROE	Puhaskasum/omakapital	26%	13%
Kasumi kasv %	(Puhaskasum 2021-puhaskasum 2020) / puhaskasum 2020*100	178%	108%
Käibe ärirentaablus %	ärikasum/müügitulu*100	21%	9%
Brutokasumi määr %	(müügitulu-kaubad, toore, materjal, teenused)/ müügitulu*100	24%	7%
Käibe kasv %	(müügitulu 2021-müügitulu 2020)/ müügitulu 2020*100	14%	92%

AP Kinnistud OÜ omandas 2021 aastal tütarettevõtte Vahi Arenduse OÜ osalusega 100% ja sidusettevõtte Vilkest OÜ osalusega 50%.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse § 29 lõikes 2 sätestatud erandist.

Tegevjuhtkonnale aruandeaastal dividendi ja tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	201 995	57 562	2
Nõuded ja ettemaksed	808 440	751 825	3
Varud	808 350	892 560	4
Kokku käibevarad	1 818 785	1 701 947	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 180 000	1 180 000	6,7
Nõuded ja ettemaksed	0	115 915	3
Kinnisvarainvesteeringud	965 259	580 054	9
Materiaalsed põhivarad	61 157	79 432	10
Kokku põhivarad	2 206 416	1 955 401	
Kokku varad	4 025 201	3 657 348	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	117 830	204 324	11
Võlad ja ettemaksed	91 340	459 927	12
Kokku lühiajalised kohustised	209 170	664 251	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	319 269	399 549	11
Kokku pikaajalised kohustised	319 269	399 549	
Kokku kohustised	528 439	1 063 800	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 591 048	2 266 563	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	903 214	324 485	
Kokku omakapital	3 496 762	2 593 548	
Kokku kohustised ja omakapital	4 025 201	3 657 348	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 209 431	3 679 355	13
Muud äritulud	5 166	182 926	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 176 368	-3 423 655	14
Mitmesugused tegevuskulud	-50 054	-22 451	
Tööjõukulud	-60 445	-51 551	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 225	-26 192	
Muud ärikulud	0	-9 281	
Ärikasum (kahjum)	906 505	329 151	
Intressitulud	13 982	4 350	
Intressikulud	-17 273	-9 016	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	903 214	324 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	903 214	324 485	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ AP Kinnistud 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Kasumiaruanne on esitatud skeem 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse § 29 lõikes 2 sätestatud erandist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke Swedbankis, LHV-pangas, OP Corporate Bank plc Eesti filiaalis ja Coop Pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõudeid, mille kohta on teada, et on lootusetud, on bilansist välja kantud. Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varudena kajastatakse bilansis raieõigusi ning ridaelamute ehituseks soetatud krunte, mida ei ole aruandeaastal realiseeritud. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse OÜ AP Kinnistutele soetatud kinnisvara edasimüügi ja renditulu teenimise eesmärgil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega alates 2500 eurot ning kasutuseaga üle aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarse meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2500**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Arvutid	3 aastat
Ehitised	10 aastat

Rendid

AP Kinnistud OÜ rendib kinnisvarainvesteeringuid.

Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees, saadud laenud jne). 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 nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhise printsiibi alusel.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. AP Kinnistud OÜ seotud osapooled on:

- tegevjuhtkond ning omanikud;
- eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
LHV Konto	117 132	30 140
Kassa	20 055	22 343
Swedbank	63 768	4 671
Coop Pank	101	138
OP Pank	939	270
Kokku raha	201 995	57 562

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	409 758	409 758		
Ostjatelt laekumata arved	409 758	409 758		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8		
Laenunõuded	389 425	389 425		8
Muud nõuded	4 458	4 458		
Intressinõuded	3 749	3 749		
Viitlaekumised	709	709		
Ettemaksed	4 791	4 791		
Tulevaste perioodide kulud	291	291		
Muud makstud ettemaksed	4 500	4 500		
Kokku nõuded ja ettemaksed	808 440	808 440		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	262 030	262 030		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 166	11 166		
Laenunõuded	583 165	467 250	115 915	8
Muud nõuded	4 046	4 046		
Intressinõuded	4 046	4 046		
Ettemaksed	1 333	1 333		
Tulevaste perioodide kulud	333	333		
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000		
Mihkli kinnistu broneerimistasu	6 000	6 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	867 740	751 825	115 915	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	808 350	892 560
Raieõigused	808 350	445 452
Pihlaka26/Käänu 26 kinnistud	0	447 108
Kokku varud	808 350	892 560

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		27 466	7 688	
Üksikisiku tulumaks		640		261
Sotsiaalmaks		1 394		762
Kohustuslik kogumispension		28		40
Töötuskindlustusmaksed		115		69
Ettemaksukonto jääk	8		3 478	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	29 643	11 166	1 132

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16099029	Vahi Arenduse OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Vahi Arenduse OÜ	620 000	620 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	620 000	620 000

Lisa 7 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
10125524	Vilkest OÜ	Eesti	Metsamajandamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Vilkest OÜ	560 000	560 000
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	560 000	560 000

Lisa 8 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kaitsmarger	15 215	15 215		3%	EUR	30.09.2023
Vahi Arenduse	289 710	289 710		3%	EUR	31.12.2023
Vilkest	84 500	84 500		3%	EUR	31.12.2023
Laenunõuded	389 425	389 425				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kaitsmarger	15 915	9 800	6 115	3%	EUR	30.09.2023
Vahi Arenduse	567 250	457 450	109 800	3%	EUR	31.12.2022/14.07.2023/31.12.2023
Laenunõuded	583 165	467 250	115 915			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	555 492	63 500	618 992
Akumuleeritud kulum	0	-7 044	-7 044
Jääkmaksumus	555 492	56 456	611 948
Ostud ja parendused	516 457	17 500	533 957
Müügid	-516 983	-44 739	-561 722
Amortisatsioonikulu	0	-4 129	-4 129
31.12.2021			
Soetusmaksumus	554 966	36 261	591 227
Akumuleeritud kulum	0	-11 173	-11 173
Jääkmaksumus	554 966	25 088	580 054
Ostud ja parendused	695 876	0	695 876
Müügid	-8 000	0	-8 000
Amortisatsioonikulu	0	-2 950	-2 950
Muud muutused	-299 721	0	-299 721
31.12.2022			
Soetusmaksumus	943 121	29 500	972 621
Akumuleeritud kulum	0	-7 362	-7 362
Jääkmaksumus	943 121	22 138	965 259

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 750	3 838
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 000	727 042

Muude muutuste all on kajastatud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused seoses sellega, et teostati raiet ning alles on ainult maa väärtus. Allesjäänud maa on jätkuvalt kinnisvara investeering.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	13 221	16 500	1 268	112 894	130 662	143 883
Akumuleeritud kulum	0	-5 791	-879	-18 390	-25 060	-25 060
Jääkmaksumus	13 221	10 709	389	94 504	105 602	118 823
Amortisatsioonikulu		-1 180	-252	-20 630	-22 062	-22 062
Müügid (jääkmaksumuses)		-9 529		-7 800	-17 329	-17 329
31.12.2021						
Soetusmaksumus	13 221	3 500	458	93 394	97 352	110 573
Akumuleeritud kulum	0	-3 500	-321	-27 320	-31 141	-31 141
Jääkmaksumus	13 221	0	137	66 074	66 211	79 432
Amortisatsioonikulu			-137	-18 138	-18 275	-18 275
31.12.2022						
Soetusmaksumus	13 221	3 500	458	93 394	97 352	110 573
Akumuleeritud kulum	0	-3 500	-458	-45 458	-49 416	-49 416
Jääkmaksumus	13 221	0	0	47 936	47 936	61 157

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed		23 150
Kokku		23 150

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Astelmari	37 500	37 500			3%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	37 500	37 500					
Pikaajalised laenud							
Swedbank 16-024467-JI	23 057	6 604	16 453		3,25%	EUR	23.03.2026
OP Finance 88503960	348 217	64 284	283 933		2,38%	EUR	30.04.2026
Pikaajalised laenud kokku	371 274	70 888	300 386				
Kapitalirendikohustised kokku	28 325	9 442	18 883				
Laenukohustised kokku	437 099	117 830	319 269				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvi Pettai (omaniku laen)	50 000	50 000			0%	EUR	31.05.2022
Astelmari	74 000	74 000			3%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	124 000	124 000					
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank 16-024467-JI	29 605	6 598	23 007		3,25%	EUR	23.03.2026
OP Finance 88503960	412 501	64 284	348 217		2,38%	EUR	30.04.2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	442 106	70 882	371 224				
Kapitalirendikohustised kokku	37 767	9 442	28 325				
Laenukohustised kokku	603 873	204 324	399 549				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	590 000	311 896
Kokku	590 000	311 896

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	50 356	50 356	
Võlad töövõtjatele	8 855	8 855	
Maksuvõlad	29 643	29 643	
Muud võlad	2 186	2 186	
Intressivõlad	6	6	
Muud viitvõlad	2 180	2 180	
Saadud ettemaksed	300	300	
Muud saadud ettemaksed	300	300	
Kokku võlad ja ettemaksed	91 340	91 340	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	68 090	68 090	
Võlad töövõtjatele	9 401	9 401	
Maksuvõlad	1 132	1 132	
Muud võlad	381 304	381 304	0
Intressivõlad	19	19	
Muud viitvõlad	381 285	381 285	0
Kokku võlad ja ettemaksed	459 927	459 927	0

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 209 431	3 679 355
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 209 431	3 679 355
Kokku müügitulu	4 209 431	3 679 355
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Teravilja müük-01111	10 719	9 926
Üüritulu-6820	6 750	3 838
Metsavarumine-02201	3 407 333	1 884 259
Küttepuidu müük-02202	34 024	29 704
Teenuste müük -43129	6 249	10 643
Hoonestusprojektide arendus - 41101	0	1 368 462
Tehnika rent-77399	0	5 737
Ostetud kauba edasimüük-46191	528 640	276 190
Transport-49411	129 960	74 738
Metsa väljaveo teenus-02401	79 433	11 236
Maa rent	6 323	4 622
Kokku müügitulu	4 209 431	3 679 355

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	5 981	4 192
Üür ja rent	12 124	9 152
Ostetud teenused	767 550	410 855
Hooldus ja remont	0	2 569
Raieõigused	1 732 653	1 129 813
Metsamaterjal	59 486	321 705
Juriidilised kulud+lepingutasud	314	6 376
Ostetud seadmed	0	4 459
Masinate kulu	57 860	24 335
Põllumajandustarvikud	2 142	6 027
Ridaelamute ehituskulu	0	1 336 968
Kütus	90 545	61 070
Maamaks	605	1 281
Müügiks ostetud kaubad	447 108	104 853
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 176 368	3 423 655

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	46 450	35 205
Sotsiaalmaksud	13 995	11 192
Kokku tööjõukulud	60 445	46 397
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	291 159	461 417
Sidusettevõtjad	95 347	4 856
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 815	9 998
Kokku nõuded ja ettemaksed	402 321	476 271
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 500	124 000
Kokku laenukohustised	37 500	124 000
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	7 263	112 533
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 906	1 218
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 935	3 395
Kokku võlad ja ettemaksed	27 104	117 146

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	109 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 115
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	115 915

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	567 250	0	567 250	3 967
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	0	30 000	0	166
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 830		3 915	15 915	162
Kokku antud laenud	49 830	567 250	33 915	583 165	4 295

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	567 250	453 710	731 250	289 710	11 711
Sidusettevõtjad	0	144 500	60 000	84 500	1 940
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 915	0	700	15 215	319
Kokku antud laenud	583 165	598 210	791 950	389 425	13 970

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 ettevõtjad	0	283 000	159 000	124 000	813
Kokku laenukohustised	0	283 000	159 000	124 000	813

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 ettevõtjad	124 000	210 500	297 000	37 500	5 502
Kokku laenukohustised	124 000	210 500	297 000	37 500	5 502

MÜÜDUD	2022			2021	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Sidusettevõttjad	640	160 694		7 700	25 689
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		0		4 422	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		5 775	10 000	5 504	34 061
Kokku müüdnud	640	166 469	10 000	17 626	59 750

OSTETUD	2022			2021	
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused
Sidusettevõttjad	31 203	311 000		10 500	153 322
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	384	12 000			11 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 741	123 515		3 815	66 444
Kokku ostetud	34 328	446 515		14 315	230 766

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Sidusettevõttjad	858 034	0	20.10.2024/20.10.2025/20.02.2027/18.06.2027/20.11.2027/20.01.2028
Kokku antud garantiid/tagatised	858 034		

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ukraina sõda mõjutas AP Kinnistud OÜ tegevust, kuna ettevõtte tegeleb metsandussektoris, mis on sõjast päris palju mõjutada saanud. Müüdava metsamaterjali hinnad on tõusnud ja nõudlus suurenenud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

OÜ AP Kinnistud (registrikood: 12886670) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVI PETTAI	Juhatuse liige	20.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ AP Kinnistud osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ AP Kinnistud (ettevõtte) lühendatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt lühendatud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid

mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu lühendatud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

20.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ AP Kinnistud (registrikood: 12886670) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	20.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 591 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	903 214
Kokku	3 494 262

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Metsaraie	02201	3407333	80.95%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	528640	12.56%	Ei
Kaubavedu maanteel	49411	129960	3.09%	Ei
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	79433	1.89%	Ei
Küttepuid tootmine	02202	34024	0.81%	Ei
Teravilja- (v.a riis) ja kaunviljakasvatus; õlitaimeseemnete kasvatus	01111	10719	0.25%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	6750	0.16%	Ei
Muud kaeve- ja mullatööd	43129	6249	0.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arvi Pettai	36702142753	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@apkinnistud.ee