

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kernu Manor OÜ

registrikood: 14167531

maja nimi: Kernu mõis

küla: Kohatu küla

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 76304

telefon: +372 5043186

e-posti aadress: krista@kernumois.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kernu Manor OÜ põhitegevuseks on kinnisvara välja üürimine. Ettevõtte haldab Kernu mõisa.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil levis maailmas COVID-19 viirus, millel oli tugev mõju maailmamajandusele. Ka Kernu Manor OÜ tegevus ei jäänud viirusest mõjutamata. Ettevõtte peamise rentniku tegevus oli 2021a. seoses Eesti Vabariigi kehtestatud piirangutega tugevalt häiritud. See mõjutas ka omalt poolt Kernu Manor müügikäivet ja kasumit.

Kernu Manor OÜ 2021a. aruandeaasta kasum oli miinusega. Ettevõtte investeeris majandusaastal kinnisvarasse kindla teadmisega, et kulutused on toetava iseloomuga põhirentniku uue ärimudeli tarbeks ning suurendavad tulevikus kinnisvara väärtust ja võimaldavad ka suuremat renditulu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 010	43 343	
Nõuded ja ettemaksed	12 341	9 158	2
Kokku käibevarad	50 351	52 501	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 219 000	2 219 000	4
Materiaalsed põhivarad	3 281	0	
Kokku põhivarad	2 222 281	2 219 000	
Kokku varad	2 272 632	2 271 501	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	15 858	3 169	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 858	3 169	
Kokku kohustised	15 858	3 169	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 265 832	2 265 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 558	166	
Kokku omakapital	2 256 774	2 268 332	
Kokku kohustised ja omakapital	2 272 632	2 271 501	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	46 732	29 860	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 912	-13 879	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 905	-15 819	
Tööjõukulud	-3 436	0	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-41	0	5
Ärikasum (kahjum)	-11 562	162	
Muud finantstulud ja -kulud	4	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-11 558	166	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 558	166	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kernu Manor OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing bilanss on koostatud detailse bilansina Raamatupidamise seaduse lisa 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Kernu Manor OÜ on vastavalt Raamatupidamise seadusele koostanud väikeettevõtte lühendatud aruande.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), tähtajalisi hoiuseid 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.

Kõiki muid nõudeid (antud laenuid 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 laekuv 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

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. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglases väärtuses, kasutades vajadusel ettevõttevälise professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara 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. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate

tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada vara objektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500 €

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-10
Ehitised	10-50
Muu materiaalne põhivara	2,5-5

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kuluna kajastatakse aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukorrale.

Kernu Manor OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 930	7 930	
Ostjatelt laekumata arved	7 930	7 930	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 986	1 986	3
Ettemaksed	2 425	2 425	
Tulevaste perioodide kulud	2 425	2 425	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 341	12 341	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 904	3 904	
Ostjatelt laekumata arved	3 904	3 904	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	642	642	3
Ettemaksed	4 612	4 612	
Tulevaste perioodide kulud	4 612	4 612	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 158	9 158	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		0		668
Üsiskisiku tulumaks		192		0
Sotsiaalmaks		192		0
Töötuskindlustusmaksed		28		0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				35
Ettemaksukonto jääk	1 986		642	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 986	412	642	703

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 219 000
31.12.2020	2 219 000
31.12.2021	2 219 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 860	29 860
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 159	25 358

Ettevõtte juhatuse hinnangul on kinnisvarainvesteeringu hind seisuga 31.12.2021 jätkuvalt sama.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	3 322	3 322
Amortisatsioonikulu	-41	-41
31.12.2021		
Soetusmaksumus	3 322	3 322
Akumuleeritud kulum	-41	-41
Jääkmaksumus	3 281	3 281

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 692	3 692	
Võlad töövõtjatele	1 019	1 019	
Võlad seotud osapooltele	10 385	10 385	
Maksuvõlad	412	412	3
Muud võlad	350	350	
Muud viitvõlad	350	350	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 858	15 858	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 429	2 429	
Maksuvõlad	703	703	3
Muud võlad	37	37	
Muud viitvõlad	37	37	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 169	3 169	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital summas 2 500 eurot koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 732	29 860
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 732	29 860
Kokku müügitulu	46 732	29 860
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	43 859	29 860
Koristusteenus	2 873	0
Kokku müügitulu	46 732	29 860

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021
Palgakulu	2 751
Sotsiaalmaksud	685
Kokku tööjõukulud	3 436
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:	
Töölepingu alusel töötav isik	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 015	3 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 015	3 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 385	37
Kokku võlad ja ettemaksed	10 385	37

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 063	25 000
Kokku ostetud	43 063	25 000

Ettevõtte ei ole aruandeaastal arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi tegevjuhtkonnale.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2022

Kernu Manor OÜ (registrikood: 14167531) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA RUUS	Juhatuse liige	26.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 265 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-11 558
Kokku	2 254 274
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 254 274
Kokku	2 254 274

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43859	93.85%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	2873	6.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Krista Ruus	45604120268	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5043186
E-posti aadress	krista@kernumois.ee