

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: SmartenKV OÜ

registrikood: 14482451

tänava/talu nimi, Õnne tn 19a-1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50114

e-posti aadress: smartenkv@online.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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Kasutusrent	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Muud ärikulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

SmartenKV OÜ tegevusaruanne

2021. aasta

2021. aastal täitus ettevõtte kolmas tegevusaasta. Ettevõtte juhatuse liikmeks on ainuisikuliselt Marten Saareoks ning ettevõttele töötajad puuduvad.

Ettevõtte tegeleb kinnisvaraalse tegevusega, milleks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus. 2021. aastal oli üüriobjektid üürnike poolt hõivatud üle 95% aastast. Ühel objektil toimus põõningu soojustamine läbi korteriühistu remondifondi erakorralise makse ning sai läbi viidud värskendusremont pärast pikaaegsete üürnike lahkumist, lisaks väiksemad remondi- ja avariitööd.

2022. aastal jälgitakse jätkuvalt kinnisvaraturgu ning otsitakse järgmist investeeinguobjekti üürileandmiseks.

Juhatuse liige

Marten Saareoks

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	13 737	9 816
Nõuded ja ettemaksed	200	0
Nõuded ostjate vastu	200	0
Kokku käibevarad	13 937	9 816
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	118 486	118 486
Materiaalsed põhivarad	1 083	1 662
Kokku põhivarad	119 569	120 148
Kokku varad	133 506	129 964
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	4 166	4 167
Kokku lühiajalised kohustised	4 166	4 167
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	109 250	113 416
Kokku pikaajalised kohustised	109 250	113 416
Kokku kohustised	113 416	117 583
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 880	3 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 710	6 338
Kokku omakapital	20 090	12 381
Kokku kohustised ja omakapital	133 506	129 964

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	9 158	8 552
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-719	-1 577
Mitmesugused tegevuskulud	-150	-80
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-579	-556
Muud ärikulud	0	-1
Ärikasum (kahjum)	7 710	6 338
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 710	6 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 710	6 338

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

SmartenKV OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardid on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahalised vahendid hoitakse pangas arvelduskontol. Sularaha operatsioone tehakse ettevõttes minimaalselt. Rentnikele esitatud arved tasutakse rentnike poolt arvelduskontole.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel kasutatakse järjepidevalt õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 250

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed (nt. kodutehnika ja seadmed)	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara (nt. mööbel)	3-5 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Kulud

Ettevõtte tegevuskulud kajastatakse tekkepõhiselt, ehk perioodil, millal majandustehing aset leidis.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	13 737	9 816
Kokku raha	13 737	9 816

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	118 486
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2020	118 486
31.12.2021	118 486

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 958	8 552
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	719	1 577

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2019			
Soetusmaksumus	594	2 026	2 620
Akumuleeritud kulum	-188	-487	-675
Jääkmaksumus	406	1 539	1 945
Ostud ja parendused		273	273
Muud ostud ja parendused		273	273
Amortisatsioonikulu	-119	-437	-556
31.12.2020			
Soetusmaksumus	594	2 299	2 893
Akumuleeritud kulum	-307	-924	-1 231
Jääkmaksumus	287	1 375	1 662
Amortisatsioonikulu	-119	-460	-579
31.12.2021			
Soetusmaksumus	594	2 299	2 893
Akumuleeritud kulum	-426	-1 384	-1 810
Jääkmaksumus	168	915	1 083

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	9 158	8 552
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	9 360	5 030
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	118 486	118 486
Kokku	118 486	118 486

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Marten Saareoks	113 416	4 166	16 667	92 583	0%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	113 416	4 166	16 667	92 583		
Laenukohustised kokku	113 416	4 166	16 667	92 583		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Marten Saareoks	117 583	4 167	16 667	96 749	0%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	117 583	4 167	16 667	96 749		
Laenukohustised kokku	117 583	4 167	16 667	96 749		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 158	8 552
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 158	8 552
Kokku müügitulu	9 158	8 552
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 158	8 552
Kokku müügitulu	9 158	8 552

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	0	20
Elektrienergia	0	20
Ruumide sisustus	0	273
Vara ja seadmete kindlustus	210	196
Kommunaalkulud	0	113
Jooksvad korteri parendustööd	237	275
Jooksvad korterelamu parendustööd, tehnohooldus	228	656
Üürikorterite maamaks	44	44
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	719	1 577

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Maamaksu intressid	0	1
Kokku muud ärikulud	0	1

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

SmartenKV OÜ (registrikood: 14482451) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTEN SAAREOKS	Juhatuse liige	30.06.2022
Resolutsioon:	.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 710
Kokku	17 590
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 710
Kokku	7 710

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9158	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marten Saareoks	38905296018	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	smartenv@online.ee