

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AK Kinnisvara OÜ

registrikood: 14586015

tänava/talu nimi, Turu tn 30b

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 5281083

e-posti aadress: mintrol@hotmail.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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

AK Kinnisvara OÜ on 12.10.2018 Eestis registreeritud ettevõtte. AK Kinnisvarakoda OÜ tegeleb ruumide ja maa välja rentimisega. Firma klientideks on ettevõtted, kes rendivad äriliseks tegevuseks pinda.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 748	2 951
Nõuded ja ettemaksed	0	816
Kokku käibevarad	2 748	3 767
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	192 744	198 928
Kokku põhivarad	192 744	198 928
Kokku varad	195 492	202 695
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	22 306	22 306
Võlad ja ettemaksed	109	85
Kokku lühiajalised kohustised	22 415	22 391
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	115 507	127 813
Kokku pikaajalised kohustised	115 507	127 813
Kokku kohustised	137 922	150 204
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Registreerimata osakapital	50 000	52 500
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 079	-9
Kokku omakapital	57 570	52 491
Kokku kohustised ja omakapital	195 492	202 695

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	12 480	9 792
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-479	-753
Mitmesugused tegevuskulud	-738	-1 508
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 184	-7 215
Muud ärikulud	0	-325
Ärikasum (kahjum)	5 079	-9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 079	-9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 079	-9

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AK Kinnisvara OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangakontol olevat raha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa ja hooned), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise eesmärgil ja ei kasuta enda majandustegevuses.

AK Kinnisvara OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestust peetakse sarnaselt materiaalse põhivara amortisatsiooni arvestusega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse kulusse. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuselangusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

-Hooned 3-8%

-Muu inventar 10-30%

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

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". 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 1000**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. Kulused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Seotud osapoolte näideteks on tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele.

Samas loetakse seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	2 748	2 951
Kokku raha	2 748	2 951

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	816	816
Ostjatelt laekumata arved	816	816
Kokku nõuded ja ettemaksed	816	816

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	206 143	206 143
Amortisatsioonikulu	-7 215	-7 215
31.12.2019		
Soetusmaksumus	206 143	206 143
Akumuleeritud kulum	-7 215	-7 215
Jääkmaksumus	198 928	198 928
Amortisatsioonikulu	-6 184	-6 184
31.12.2020		
Soetusmaksumus	206 143	206 143
Akumuleeritud kulum	-13 399	-13 399
Jääkmaksumus	192 744	192 744

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 480	9 792

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen I	107 813	22 306	85 507	
Pikaajaline laen II	30 000		30 000	
Pikaajalised laenud kokku	137 813	22 306	115 507	
Laenukohustised kokku	137 813	22 306	115 507	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	150 119	22 306	127 813	
Pikaajalised laenud kokku	150 119	22 306	127 813	
Laenukohustised kokku	150 119	22 306	127 813	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	109	109
Kokku võlad ja ettemaksed	109	109

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	85	85
Kokku võlad ja ettemaksed	85	85

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020
	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2021

AK Kinnisvara OÜ (registrikood: 14586015) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SÄRE	Juhatuse liige	16.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 079
Kokku	5 070
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 070
Kokku	5 070

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12480	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaido Nõmmik	37202212765	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Andres Säre	37402062717	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5281083
E-posti aadress	mintrol@hotmail.ee