

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kadaka Apartment OÜ

registrikood: 14735389

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,
Kadaka tee 141a

postisihthnumber: 12615

telefon: +372 56472342

e-posti aadress: kadakaapartment@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kadaka Apartment OÜ alustas tegevust 2019 aastal ning põhitegevusvaldkonnaks kujunes kinnisvara välja üürimine. Algselt oli plaanis hakata läbi Airbnb lühiajalist majutusteenust pakkuma. Kahjuks oli 2020 aastal seoses Covid-19 viiruse ulatuslikust levikust tingitud piirangute tõttu lühiajalise majutusteenuse osas nõudlus väga tagasihoidlik. Samuti oli 2021 esimestel kuudel Covid-19 piirangute tõttu lühiajalise majutuse osas nõudlus väike ning olime sunnitud jätkusuutlikkuse tagamiseks kinnisvara pikaajaliselt välja üürima. 2022 ja 2023 jätkati kinnisvara pikaajalise välja üürimisega. Ettevõtte eesmärgiks on käia kaasas klientide muutuvate vajadustega ning pakkuda neile vajalikke ja sobivaid teenuseid. Ettevõtte jätkab majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2	3 414	2
Nõuded ja ettemaksed	2	599	3
Kokku käibevarad	4	4 013	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	82 500	82 500	4
Materiaalsed põhivarad	8 638	9 990	5
Kokku põhivarad	91 138	92 490	
Kokku varad	91 142	96 503	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 332	2 155	3;6
Eraldised	10 441	12 595	7
Kokku lühiajalised kohustised	12 773	14 750	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	9 710	
Eraldised	1 890	1 240	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 890	10 950	
Kokku kohustised	14 663	25 700	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 303	65 493	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 676	2 810	
Kokku omakapital	76 479	70 803	
Kokku kohustised ja omakapital	91 142	96 503	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 440	7 300	9
Muud äritulud	0	500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-300	-1 190	
Mitmesugused tegevuskulud	-112	-1 605	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 352	-1 145	5
Ärikasum (kahjum)	5 676	3 860	
Intressikulud	0	-1 050	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 676	2 810	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 676	2 810	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kadaka Apartment raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud alljärgnevatest arvestuspõhimõtetest.

Raha

Raha ja rahaekvivalendina kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke. Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtust. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumine, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest arvestatakse maha akumulieeritud kulum. Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 320 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja järgmisi amortisatsiooninorme (norm aasta kohta): Masinad ja seadmed 5-10 aastat Inventar ja muud IT seadmed 3-5 aastat Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis selliseid materiaalse põhivara objekte, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarade hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus hinnangulised müügiikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingutest saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast, väljaarvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr. 1 alusel

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhatuse liikmega seotud teised ettevõtted, kus ta on samuti juhatuse liige ning omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarve	2	3 414
Kokku raha	2	3 414

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 155	0	2 155
Ettemaksukonto jääk	0		599	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 155	599	2 155

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	115 000	115 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	115 000	115 000
Müügid	-32 500	-32 500
31.12.2022		
Soetusmaksumus	82 500	82 500
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	82 500	82 500
31.12.2023		
Soetusmaksumus	82 500	82 500
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	82 500	82 500

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 440	7 300
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-412	-1 619
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	33 000

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	12 488	12 488
Akumuleeritud kulum	-1 353	-1 353
Jääkmaksumus	11 135	11 135
Amortisatsioonikulu	-1 145	-1 145
31.12.2022		
Soetusmaksumus	12 488	12 488
Akumuleeritud kulum	-2 498	-2 498
Jääkmaksumus	9 990	9 990
Amortisatsioonikulu	-1 352	-1 352
31.12.2023		
Soetusmaksumus	12 488	12 488
Akumuleeritud kulum	-3 850	-3 850
Jääkmaksumus	8 638	8 638

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	177	177
Maksuvõlad	2 155	2 155
Kokku võlad ja ettemaksed	2 332	2 332
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	2 155	2 155
Kokku võlad ja ettemaksed	2 155	2 155

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Kokku eraldised	15 300	1 240	-2 705	13 835
Sealhulgas:				
Lühiajalised	2 155	12 595	-2 155	12 595
Maksueraldis	2 155	12 595	-2 155	12 595
Pikaajalised	13 145	-11 355	-550	1 240
Maksueraldis	12 595	-12 595	0	0
Muud eraldised	550	1 240	-550	1 240
	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Kokku eraldised	13 835	651	-2 155	12 331
Sealhulgas:				
Lühiajalised	12 595	1	-2 155	10 441
Maksueraldis	12 595	1	-2 155	10 441
Pikaajalised	1 240	650	0	1 890
Maksueraldis				
Muud eraldised	1 240	650	0	1 890

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest lihtomandist väärtusega 2500 EUR.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 440	7 300
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 440	7 300
Kokku müügitulu	7 440	7 300
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine (EMTAK 68201)	7 440	7 300
Kokku müügitulu	7 440	7 300

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 710
Kokku laenukohustised	0	9 710

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil osahingu seisundist, kavatsustest ja riskidest. Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid olid seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandeaastal kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib uute asjaolude selgumisel erineda käesoleval perioodil antud hinnangutest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Kadaka Apartment OÜ (registrikood: 14735389) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIN KIVISIKK	Juhatuse liige	12.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 676
Kokku	73 979
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	73 979
Kokku	73 979

Juhatus tegi ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7440	100.00%	Jah