

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kadaka Apartment OÜ

registrikood: 14735389

tänava/talu nimi, Kadaka tee 141a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Eraldised	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

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 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 414	675	2
Nõuded ja ettemaksed	599	2 724	3;4
Kokku käibevarad	4 013	3 399	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	82 500	115 000	5
Materiaalsed põhivarad	9 990	11 135	6
Kokku põhivarad	92 490	126 135	
Kokku varad	96 503	129 534	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	35 000	7
Võlad ja ettemaksed	2 155	2 126	4
Eraldised	12 595	2 155	8
Kokku lühiajalised kohustised	14 750	39 281	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 710	9 115	7
Eraldised	1 240	13 145	8
Kokku pikaajalised kohustised	10 950	22 260	
Kokku kohustised	25 700	61 541	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 493	83 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 810	-18 175	
Kokku omakapital	70 803	67 993	
Kokku kohustised ja omakapital	96 503	129 534	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	7 300	4 910	10
Muud äritulud	500	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 190	-3 899	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 605	-17 936	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 145	-1 249	6
Ärikasum (kahjum)	3 860	-18 174	
Intressikulud	-1 050	-1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 810	-18 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 810	-18 175	

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 põhinõuded 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve	3 414	675
Kokku raha	3 414	675

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõtetel näidatud jäägiga. Sularaha kassas aastavahetuse seisuga ei olnud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	599	599
Kokku nõuded ja ettemaksed	599	599
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 724	2 724
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 724	2 724

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 155	0	2 126
Ettemaksukonto jääk	599		2 724	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	599	2 155	2 724	2 126

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	82 500	82 500
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	82 500	82 500
Ostud ja parendused	32 500	32 500
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 300	4 910
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 619	-667
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	33 000	0

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	12 488	12 488
Akumuleeritud kulum	-104	-104
Jääkmaksumus	12 384	12 384
Amortisatsioonikulu	-1 249	-1 249
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	9 710	0	9 710			EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	9 710	0	9 710				
Laenukohustised kokku	9 710	0	9 710				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenulepng nr.25042021	35 000	35 000			3%	EUR	25.04.2022
Lühiajalised laenud kokku	35 000	35 000					
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	9 115	0	9 115		0%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	9 115	0	9 115				
Laenukohustised kokku	44 115	35 000	9 115				

Lisa 8 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2021
Kokku eraldised	0	15 300	0	0	15 300
Sealhulgas:					
Lühiajalised	0	2 155	0	0	2 155
Maksueraldis	0	2 155	0	0	2 155
Pikaajalised	0	13 145	0	0	13 145
Maksueraldis	0	12 595	0	0	12 595
Muud eraldised	0	550	0	0	550
	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	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

Kirjel "Muud eraldised" on kajastatud üürniku poolt tasutud tagatis ja "Maksueraldis" real on maksimaalne käibemaksu korrigeerimiseks vajalik summa.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest lihtomandist väärtusega 2500 EUR.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 300	4 910
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 300	4 910
Kokku müügitulu	7 300	4 910
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus külaliskorteris (EMTAK 55204)	0	670
Enda kinnisvara üürile andmine (EMTAK 68201)	7 300	4 240
Kokku müügitulu	7 300	4 910

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	500	0
Kokku muud äritulud	500	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 710	9 115
Kokku laenukohustised	9 710	9 115

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	11 250	0	-2 135	9 115	0
Kokku laenukohustised	11 250	0	-2 135	9 115	0

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil osäühingu seisundist, kavatsustest ja riskidest. Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2022 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: 16.06.2023

Kadaka Apartment OÜ (registrikood: 14735389) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAHUR KIVISIKK	Juhatuse liige	16.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 493
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 810
Kokku	68 303
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 303
Kokku	68 303

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	7300	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vahur Kivisikk	38804022746	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56472342
E-posti aadress	kadakaapartment@gmail.com