

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Seotud osapooled	11
Lisa 12 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. Ettevõtte eesmärgiks on käia kaasas klientide muutuvate vajadustega ning pakkuda neile vajalikke ja sobivaid teenuseid. Ettevõtte jätkab majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	675	52	2
Nõuded ja ettemaksed	2 724	2 482	3
Kokku käibevarad	3 399	2 534	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	115 000	82 500	5
Materiaalsed põhivarad	11 135	12 384	6
Kokku põhivarad	126 135	94 884	
Kokku varad	129 534	97 418	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35 000	3 450	7
Võlad ja ettemaksed	2 126	0	4
Eraldised	2 155	0	8
Kokku lühiajalised kohustised	39 281	3 450	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 115	7 800	7
Eraldised	13 145	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	22 260	7 800	
Kokku kohustised	61 541	11 250	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 668	83 031	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 175	637	
Kokku omakapital	67 993	86 168	
Kokku kohustised ja omakapital	129 534	97 418	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	4 910	1 629	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 899	-280	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 936	-610	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 249	-104	6
Ärikasum (kahjum)	-18 174	635	
Intressitulud	0	2	
Intressikulud	-1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 175	637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 175	637	

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarve	675	52
Kokku raha	675	52

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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 724	2 724
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 724	2 724
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 482	2 482
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 482	2 482

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 126	111	0
Ettemaksukonto jääk	2 724		2 371	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 724	2 126	2 482	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	44 500	44 500
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	44 500	44 500
Ostud ja parendused	38 000	0	38 000
Ümberliigitamised	44 500	-44 500	0
31.12.2020			
Soetusmaksumus	82 500	0	82 500
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	82 500	0	82 500
Ostud ja parendused	32 500	0	32 500
31.12.2021			
Soetusmaksumus	115 000	0	115 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	115 000	0	115 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 910	1 629
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-667	-888

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	12 488	12 488
Amortisatsioonikulu	-104	-104
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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuleping 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				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	3 450	3 450			0%	EUR	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	3 450	3 450					
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	7 800	0	7 800		0%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	7 800	0	7 800				
Laenukohustised kokku	11 250	3 450	7 800				

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

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest lihtomandist väärtusega 2500 EUR.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 910	1 629
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 910	1 629
Kokku müügitulu	4 910	1 629
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus külaliskorteris (EMTAK 55204)	670	1 629
Enda kinnisvara üürile andmine (EMTAK 68201)	4 240	0
Kokku müügitulu	4 910	1 629

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 115	11 250
Kokku laenukohustised	9 115	11 250

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 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil osatüingu seisundist, kavatsustest ja riskidest. Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2021 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: 14.06.2023

Kadaka Apartment OÜ (registrikood: 14735389) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAHUR KIVISIKK	Juhatuse liige	15.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 175
Kokku	65 493
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	65 493
Kokku	65 493

Juhatus tegi ettepaneku katta kahjum eelnevate perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4240	86.35%	Jah
Külaliskorter	55204	670	13.65%	Ei

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