

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kadaka Apartment OÜ

registrikood: 14735389

tänavatänu nimi, Kadaka tee 141a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

Ettevõtte alustas majandustegevust 2019 aasta juuni algul ja nimega Efficens Administrative Service OÜ. Tegevusvaldkonnaks esimesel majandusaastal olid muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused s.h. peamiselt ettevõtluselased konsultatsioonid. Eelmise majandusaasta kestel tekkis võimalus soetada ettevõttele kinnisvara investeeringuna korter uues kortermajas ning tehti broneering ning tasuti 50% ettemaksu. 2020 ajandusaasta teises pooles sai korter valmis, tasuti korteri eest lõppmakse, toimus korteri üleandmine-vastuvõtmine . Majandusaasta teises pooles oli plaanis hakata läbi Airbnb lühiajalist majutusteenust pakkuma. Kahjuks oli 2020 aastal seoses Covid-19 viiruse ulatuslikust levikust tingitud piirangute tõttu majutusteenuse osas nõudlus väga tagasihoidlik. Järgneval majandusaastal on kavas jätkata sama tegevusvaldkonnaga, kui olukord seoses Covid-19 viiruse levikuga vähegi võimaldab. Kui viiruse levik on endiselt laialdane ja lühiajalise majutusteenuse järgi nõudlust ei teki, siis oleme sunnitud ettevõtte jätkusuutlikuse tagamiseks korteri pikemaks ajaks välja üürima. Majandusaastal muudeti ettevõtte nimi, uus nimi on sobivam majutusteenuse pakkumiseks. Kadaka Apartment OÜ eesmärgiks on käia kaasas klientide muutuvate vajadustega ning pakkuda neile vajalikke ja sobivaid teenuseid. Ettevõtte jätkab majandustegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52	20 827	2
Nõuded ja ettemaksed	2 482	20 204	3;4
Kokku käibevarad	2 534	41 031	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	82 500	44 500	5
Materiaalsed põhivarad	12 384	0	6
Kokku põhivarad	94 884	44 500	
Kokku varad	97 418	85 531	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 450	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 450	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 800	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 800	0	
Kokku kohustised	11 250	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 031	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	637	83 031	
Kokku omakapital	86 168	85 531	
Kokku kohustised ja omakapital	97 418	85 531	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	03.06.2019 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	1 629	83 951	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-280	-971	
Mitmesugused tegevuskulud	-610	0	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-104	0	6
Ärikasum (kahjum)	635	82 980	
Intressitulud	2	51	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	637	83 031	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	637	83 031	

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 nüüdiseväärtust. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	0	750
Arveldusarve	52	20 077
Kokku raha	52	20 827

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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 482	2 482
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 482	2 482
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	204	204
Muud nõuded	20 000	20 000
Laenunõuded	20 000	20 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 204	20 204

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	111	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	2 371		204	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 482	0	204	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
03.06.2019			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	44 500	44 500
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

	2020	03.06.2019 - 31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 629	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-888	0

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest lihtomandist väärtusega 2500 EUR.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	03.06.2019 - 31.12.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 629	83 951
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 629	83 951
Kokku müügitulu	1 629	83 951
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äritegevust abistavad tegevused s.h. konsultatsioonid (EMTAK 82991)	0	83 951
Majutusteenus külaliskorteris (EMTAK 55204)	1 629	0
Kokku müügitulu	1 629	83 951

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2020	03.06.2019 - 31.12.2019
Intressitulu hoiustelt	2	1
Intressitulu laenudelt	0	50
Kokku intressitulud	2	51

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	11 250	0	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanikulaen	11 250	0%	EUR	31.12.2024

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil osaühingu seisundist, kavatsustest ja riskidest. Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2020 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: 30.06.2021

Kadaka Apartment OÜ (registrikood: 14735389) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VAHUR KIVISIKK	Juhatuse liige	04.11.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	83 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	637
Kokku	83 668
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	83 668
Kokku	83 668

Juhatus tegi ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Külaliskorter	55204	1629	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