

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 03.06.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Kadaka Apartment OÜ

**registrikood:** 14735389

**tänava/talu 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 Osakapital                       | 8  |
| Lisa 7 Müügitulu                        | 8  |
| Lisa 8 Intressitulud                    | 9  |
| Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 10 |

## 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 ettevõtlusalased konsultatsioonid.

Majandusaasta kestel tekkis võimalus soetada ettevõttele kinnisvara investeeringuna korter uues kortermajas. Ettevõttel on plaanis tulevikus hakata läbi Airbnb lühiajalist majutusteenust pakkuma. Majandusaastal sõlmiti kinnisva ostu-müügileping ja tehti sissemaks 50% ulatuses.

Järgneval majandusaastal on kavas jätkata sama tegevusvaldkonnaga. Lisaks vastavalt planeeritule valmib kortermaja ning toimub kinnisvara üleandmine-vastuvõtmine. Tuleb tasuda teine osa kinnisva investeeringu maksumusest ja täiendavalt teha kulutusi korteri sisustamiseks, et oleks võimalik seal majutusteenust pakkuda. Planeeritud on ka ettevõtte nime muutmine ja kohandamine majutusteenuse pakkumiseks.

Eesmärgiks on käia kaasas klientide muutuvate vajadustega ning pakkuda neile vajalikke ja sobivaid teenuseid.

Ettevõtte jätkab majandustegevusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2019    | 03.06.2019   | Lisa nr |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Varad                                 |               |              |         |
| Käibevarad                            |               |              |         |
| Raha                                  | 20 827        | 2 500        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 20 204        | 0            | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>41 031</b> | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                             |               |              |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 44 500        | 0            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>44 500</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>85 531</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |               |              |         |
| Omakapital                            |               |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500         | 2 500        | 6       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 83 031        | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>85 531</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>85 531</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 03.06.2019 -<br>31.12.2019 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 83 951                     | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -971                       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>82 980</b>              |         |
| Intressitulud                               | 51                         | 8       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>83 031</b>              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>83 031</b>              |         |

# 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 nüüdisväärtust. 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.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 õiglases 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)

|                   | 31.12.2019    | 03.06.2019   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Kassa             | 750           | 0            |
| Arveldusarve      | 20 077        | 2 500        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>20 827</b> | <b>2 500</b> |

Pangakonto jääk on võrreldud pangaga, raha jääk vastaval raamatupidamiskontol võrdub pangaväljavõtetele näidatud jäägiga. Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud. Sularaha jääk kassas võrdub kassa jäägiga raamatupidamise andmetel.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 204           | 204            |
| Muud nõuded                        | 20 000        | 20 000         |
| Laenunõuded                        | 20 000        | 20 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>20 204</b> | <b>20 204</b>  |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |           | 03.06.2019 |           |
|-----------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Ettemaksukonto jääk                           | 204        |           | 0          |           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>204</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                                    |        |
|------------------------|------------------------------------|--------|
|                        | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku  |
| <b>03.06.2019</b>      |                                    |        |
| Soetusmaksumus         | 0                                  | 0      |
| Akumuleeritud kulum    | 0                                  | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0                                  | 0      |
|                        |                                    |        |
| Ostud ja parendused    | 44 500                             | 44 500 |
|                        |                                    |        |
| <b>31.12.2019</b>      |                                    |        |
| Soetusmaksumus         | 44 500                             | 44 500 |
| Akumuleeritud kulum    | 0                                  | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 44 500                             | 44 500 |

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

|                                                            | 31.12.2019 | 03.06.2019 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                 | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                             | 1          | 1          |
| Osakapital koosneb ühest lihtomandist väärtusega 2500 EUR. |            |            |

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

|                                                                     | 03.06.2019 - 31.12.2019 | 03.06.2019 - 03.06.2019 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                         |                         |                         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                                        |                         |                         |
| Eesti                                                               | 83 951                  | 0                       |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                          | <b>83 951</b>           | <b>0</b>                |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                              | <b>83 951</b>           | <b>0</b>                |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                                       |                         |                         |
| Äritegevust abistavad tegevused s.h. konsultatsioonid (EMTAK 82991) | 83 951                  | 0                       |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                              | <b>83 951</b>           | <b>0</b>                |

## Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 03.06.2019 -<br>31.12.2019 | 03.06.2019 -<br>03.06.2019 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Intressitulu hoiustelt     | 1                          | 0                          |
| Intressitulu laenudelt     | 50                         | 0                          |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>51</b>                  | <b>0</b>                   |

## Lisa 9 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2019 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: 30.06.2020

**Efficens Administrative Service OÜ (registrikood: 14735389) 03.06.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VAHUR KIVISIKK     | Juhatuse liige     | 02.11.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 83 031        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>83 031</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 83 031        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>83 031</b> |

Juhatus tegi ettepaneku jätta kasum jaotamata.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 82991      | 83951           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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