

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Keila Apartments

registrikood: 14270424

tänava/talu nimi, Roseni tn

maja number: 7

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5053649

e-posti aadress: sten.tikk@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Keila Apartments OÜ tegeleb Keilas Põllu 1a korterite väljaüürimisega. 2019. tulemused vastasid planeeritule.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 752	13 488	
Nõuded ja ettemaksed	70 809	240 768	2
Kokku käibevarad	80 561	254 256	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	989 734	696 734	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 904 000	2 904 000	3
Kokku põhivarad	3 893 734	3 600 734	
Kokku varad	3 974 295	3 854 990	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	284 800	82 359	4
Võlad ja ettemaksed	115 879	46 239	5
Kokku lühiajalised kohustised	400 679	128 598	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 924 050	2 330 584	4
Võlad ja ettemaksed	110 922	20 778	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 034 972	2 351 362	
Kokku kohustised	2 435 651	2 479 960	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 375 030	-18 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 614	1 393 955	
Kokku omakapital	1 538 644	1 375 030	
Kokku kohustised ja omakapital	3 974 295	3 854 990	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	346 227	129 066	
Muud äritulud	0	1 331 451	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-118 644	-37 282	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 288	0	
Ärikasum (kahjum)	216 295	1 423 235	
Intressitulud	38 598	31 859	
Intressikulud	-91 279	-61 139	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	163 614	1 393 955	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 614	1 393 955	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keila Apartments OÜ 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aruandena ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. Keila Apartments OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt 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 kuulavas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 654	43 654	
Ostjatelt laekumata arved	43 654	43 654	
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 503	25 503	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 152	1 152	
Muud nõuded	990 234	500	989 734
Laenunõuded	918 100		918 100
Intressinõuded	71 634		71 634
Viitlaekumised	500	500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 060 543	70 809	989 734

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 468	10 468	
Ostjatelt laekumata arved	10 468	10 468	
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 503	25 503	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 297	4 297	
Muud nõuded	897 234	200 500	696 734
Laenunõuded	863 600	200 000	663 600
Intressinõuded	33 134		33 134
Viitlaekumised	500	500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	937 502	240 768	696 734

Antud laenude intressid on vahemikus 3-5%, alusvaluutaks euro ja tagastustähtajad vahemikus 2021-2022.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	1 046 197
Ostud ja parendused	526 352
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 331 451
31.12.2018	2 904 000
31.12.2019	2 904 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	285 447	101 621
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	54 679	36 923

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 816 250	103 200	1 713 050			euro	
Laenud seotud osapooltega	392 600	181 600	211 000		1,5-5%	euro	2020-2023
Pikaajalised laenud kokku	2 208 850	284 800	1 924 050				
Laenukohustised kokku	2 208 850	284 800	1 924 050				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 411 315	69 556	1 341 759			euro	
Laenud seotud osapooltega	873 600		873 600		1,5-5%	euro	2020-2023
Pikaajalised laenud kokku	2 284 915	69 556	2 215 359				
Muud laenukohustised							
Sisendkäibemaksu korrigeerimine	128 028	12 803	115 225				
Muud laenukohustised kokku	128 028	12 803	115 225				
Laenukohustised kokku	2 412 943	82 359	2 330 584				

Pangalaenuga seoses on seatud hüpoteek 1 885 000 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 395	23 395		
Maksuvõlad	128 028	25 606	64 014	38 408
Muud võlad	28 169	19 669	8 500	
Intressivõlad	28 169	19 669	8 500	
Saadud ettemaksed	47 209	47 209		
Tulevaste perioodide tulud	23 197	23 197		
Muud saadud ettemaksed	24 012	24 012		
Kokku võlad ja ettemaksed	226 801	115 879	72 514	38 408

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	22 928	22 928		
Muud võlad	20 778		20 778	
Intressivõlad	20 778		20 778	
Saadud ettemaksed	23 311	23 311		
Muud saadud ettemaksed	23 311	23 311		
Kokku võlad ja ettemaksed	67 017	46 239	20 778	

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 331 451
Kokku muud äritulud	0	1 331 451

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	688 139	437 172	643 996	910 781

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Eraisikust omaniku valitseva mõju all olevad ettevõttjad	14 500	481 000

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Eraisikust omaniku valitseva mõju all olevad ettevõttjad	310 200	0	126 000	49 500	euro

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	16 403	25 503

Seotud osapooltega tehingutes on arvestatud intressinõudeid 29 642 eurot
intressikohustisi 8 816 eurot.

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeperioodi mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusena on riigis välja kuulutatud eriolukord alates 12.03.2020 seoses koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja viiruse tõenäolise Eesti-sisese leviku laienemisega. Eriolukord kehtib 1. maini 2020 kui valitsus ei otsusta teisiti. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev eluruumide väljaüürimise teenuse pakkumisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2020

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	26.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Keila Apartments osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Keila Apartments raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Keila Apartments finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

26.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	26.06.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 375 030
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 614
Kokku	1 538 644

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	346227	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sten Tikk	38012232735	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5053649
E-posti aadress	sten.tikk@gmail.com