

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Kadakas Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 11461543

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 16b-25  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10117

**telefon:** +372 5273250

**e-posti aadress:** kuuskaru@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

Kadakas Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja müük. 2019. aastal jätkati korterite rendileandmisega korterelamus Jüris. Antud kinnisvara turuolukorras on korterite soetusmaksumus jätkuvalt turuhinnast suurem ja seega otsustas juhatus osanike nõusolekul algselt 2009 a. ette nähtud müügiprotsessi algamise viivitamisega kuni kinnisvarahindade võimalikele tõusule. Eelnevatel aastatel võis näha märke kinnisvaraturu elavnemisest ja sellest lähtuvalt loodab ettevõtte 2020 a osa kortereid realiseerida. Katmaks jooksvaid haldus- ja kommunaalkulusid on ka 2020 aastaks planeeritud korterite rentimine.

Kadakas Kinnisvara OÜ juhatus on 1-liikmeline. 2019.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2019. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2020. aastal kavatsetakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara müügiga, haldamisega ja rendileandmisega.

Osanikele dividende 2020 a. välja ei maksta.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018     |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Varad                                        |                  |                |
| Käibevarad                                   |                  |                |
| Raha                                         | 40 830           | 32 254         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 221              | 0              |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>41 051</b>    | <b>32 254</b>  |
| Põhivarad                                    |                  |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 013 970        | 958 955        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 013 970</b> | <b>958 955</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 055 021</b> | <b>991 209</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                |
| Kohustised                                   |                  |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 561            | 0              |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 561</b>     | <b>0</b>       |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                |
| Laenukohustised                              | 478 849          | 498 927        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>478 849</b>   | <b>498 927</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>482 410</b>   | <b>498 927</b> |
| Omakapital                                   |                  |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 490 587          | 483 279        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 79 468           | 6 447          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>572 611</b>   | <b>492 282</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 055 021</b> | <b>991 209</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 38 287        | 21 319       |
| Muud äritulud                               | 60            | 990          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 404        | -9 972       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 490        | -5 890       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>24 453</b> | <b>6 447</b> |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 55 015        | 0            |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>79 468</b> | <b>6 447</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>79 468</b> | <b>6 447</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Kadakas Kinnisvara OÜ 2018 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Arvestuspõhimõtete muudatusi majandusaasta aruande koostamisel ei rakendatud.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pangas, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

#### Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed, antud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoones), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasise kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge ning nendest parendustest tulenevatest lisasissetulekutega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kinnisvaraobjekti remondi ja hooldusega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis selleks ettenähtud eraldi kirjel. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud ärikulud/Muud äritulud.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 1000 EUR. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 EUR kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse. Kasutusele võtmisel ja kulusse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimaliku väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada põhivara objektil tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse. Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid hinnatud nende kaetavale väärtusele.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000****Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

**Tulud**

Tulu toodete ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividendid kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

**Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud**

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2017</b>                         | 958 955   |
| <b>31.12.2018</b>                         | 958 955   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 55 015    |
| <b>31.12.2019</b>                         | 1 013 970 |

|                                                 | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 38 287      | 21 319      |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 5 490       | 5 980       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.10.2020

**Kadakas Kinnisvara OÜ (registrikood: 11461543) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KARLI KUUSKARU     | Juhatuse liige     | 05.10.2020           |



## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 490 587        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 79 468         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>570 055</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 38287           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Ilmi Kuuskaru  | 45706160319                               | Eesti             | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5273250       |
| E-posti aadress | kuuskaru@gmail.com |