

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kitseküla Kinnisvara OÜ

registrikood: 12768290

tänav ja maja: Pärnu mnt 141

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Kitseküla Kinnisvara on asutatud 2014. aasta detsembrikuus eesmärgiga hallata Tallinnas, Pärnu mnt. 139c asuvat kinnistut (mõttelist osa) ning teenida sellelt renditulu.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ning juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

OÜ Kitseküla Kinnisvara ei väljastanud aruandeaastal garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

OÜ Kitseküla Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Hallar Loogma

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 145	25 271	
Nõuded ja ettemaksed	775	2 583	
Kokku käibevarad	22 920	27 854	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	764 066	803 673	3
Kokku põhivarad	764 066	803 673	
Kokku varad	786 986	831 527	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 982	41 982	4
Võlad ja ettemaksed	1 973	7 557	5
Kokku lühiajalised kohustised	43 955	49 539	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	739 003	778 510	4
Kokku pikaajalised kohustised	739 003	778 510	
Kokku kohustised	782 958	828 049	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	6
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	178	49	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550	129	
Kokku omakapital	4 028	3 478	
Kokku kohustised ja omakapital	786 986	831 527	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	73 070	87 734	7
Mitmesugused tegevuskulud	-18 088	-17 934	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 607	-45 719	
Ärikasum (kahjum)	15 375	24 081	
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-14 828	-23 955	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	550	129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550	129	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kitseküla Kinnisvara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandevormiks on väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

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.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases

väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaeetevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	865	0	136
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	865	0	136

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 005 184	1 005 184
Akumuleeritud kulum	-160 792	-160 792
Jääkmaksumus	844 392	844 392
Ostud ja parendused	5 000	5 000
Amortisatsioonikulu	-45 719	-45 719
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 010 184	1 010 184
Akumuleeritud kulum	-206 511	-206 511
Jääkmaksumus	803 673	803 673
Amortisatsioonikulu	-39 607	-39 607
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 010 184	1 010 184
Akumuleeritud kulum	-246 118	-246 118
Jääkmaksumus	764 066	764 066

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	73 070	87 734
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 088	-17 934

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	509 985	41 982	468 003		Euro intress+3,160%	EUR	02.03.2025	
Pikaajalised laenud kokku	509 985	41 982	468 003					
Pikaajalised võlakirjad								
Emiteeritud võlakirjad	271 000	0	271 000		Muutuv	EUR	02.02.2025	9
Pikaajalised võlakirjad kokku	271 000		271 000					
Laenukohustised kokku	780 985	41 982	739 003					

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	549 492	41 982	507 510		Euro intress+3,160%	EUR	02.03.2025	
Pikaajalised laenud kokku	549 492	41 982	507 510					
Pikaajalised võlakirjad								
Emiteeritud võlakirjad	271 000	0	271 000		Muutuv	EUR	02.02.2025	9
Pikaajalised võlakirjad kokku	271 000	0	271 000					
Laenukohustised kokku	820 492	41 982	778 510					

Swedbank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas, Pärnu mnt.139c kinnistu mõttelisele osale, summas 983,000.00 eurot. Aruandeaasta intressikulu laenult oli 14 828 (2019: 15 955) eurot ja võlakirjadelt 0 (2019: 8 000) eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 108	1 108	
Maksuvõlad	865	865	2
Kokku võlad ja ettemaksed	1 973	1 973	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 521	2 521	
Maksuvõlad	136	136	2
Muud võlad	2 400	2 400	
Intressivõlad	2 400	2 400	
Saadud ettemaksed	2 500	2 500	
Muud saadud ettemaksed	2 500	2 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 557	7 557	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	73 070	87 734
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	73 070	87 734
Kokku müügitulu	73 070	87 734
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	73 070	87 734
Kokku müügitulu	73 070	87 734

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu võlakirjadelt	0	-8 000
Intressikulu laenudelt	-14 828	-15 955
Kokku intressikulud	-14 828	-23 955

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2021

Kitseküla Kinnisvara OÜ (registrikood: 12768290) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HALLAR LOOGMA	Juhatuse liige	27.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	178
Aruandeaasta kasum (kahjum)	550
Kokku	728
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	728
Kokku	728

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	73070	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
United Partners Property OÜ	11146281	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
OÜ AUTUMN	10954717	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
osaühing Korner Trade	10413944	Eesti	750 EUR (Lihtomand)
E9 varad OÜ	12530269	Eesti	750 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6616450
E-posti aadress	property@unitedpartners.ee