

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: KSTN KAPITAL OÜ

registrikood: 14801910

tänava/talu nimi, Pärniku tee 16
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11912

telefon: +372 55591639

e-posti aadress: kostin@itm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Muud äritulud	9
Lisa 6 Muud ärikulud	9
Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

KSTN KAPITAL OÜ oli registreeritud 11.09.2019 aastal ning alustas oma tegevust 2019 aastal.

Ettevõtte põhitegevuseks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Viimase majandusaasta jooksul ettevõtte ostis 2 kinnistut, ja 2020. majandusaasta lõpu seisuga kuulub firmale 4 kinnistut.

KSTN Kapital OÜ juhatus kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev äriühing.

2020. aastal põhieesmärgiks oli tegevuse kohandamine muutunud majanduskeskkonnas Eestis ja üleilmselt, teenuskontseptsioonide edasiarendamine ja kulude optimeerimine.

Viimase majandusaasta müügitulu oli 130 258 eurot. Järgneva majandusaasta põhieesmärgiks on müügitulu suurendamine, turul püsimine ja olla konkurentsivõimeline ning omanikele tulu teenimine.

KSTN KAPITAL OÜ lõppes 2020.a majandustegevus kahjumiga 1751 eurot.

2020. aastal KSTN KAPITAL OÜ-l töötajaid ei olnud ning töötasusid ei arvestatud. Juhatuse liikmetele osaühingu juhtimise eest tasu ei makstud.

Alltoodud tabelis on näidatud peamised finantssuhtarve ning nende arvutamise metoodikat:

Peamised finantssuhtarvud		
Käibe kasv (%)	630%	= (müügitulu 2020 – müügitulu 2019)/ müügitulu 2019 * 100
Brutokasumi määr (%)	100%	= (müügitulu - kaubad, toore, materjal ja teenused)/müügitulu * 100
Käibe ärirentaablus (%)	53%	= ärikasum / müügitulu * 100
Kasumi kasv (%)	-100%	= (puhaskasum 2020 – puhaskasum 2019)/ puhaskasum 2019 * 100
Puhasrentaablus (%)	-1%	= puhaskasum/ müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0.2119489	= käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 441	1 748	
Nõuded ja ettemaksed	17 221	0	
Kokku käibevarad	31 662	1 748	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 260 000	1 635 000	2
Kokku põhivarad	3 260 000	1 635 000	
Kokku varad	3 291 662	1 636 748	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 557	101 050	3
Võlad ja ettemaksed	2 828	631	4
Kokku lühiajalised kohustised	149 385	101 681	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 133 480	752 505	3
Võlad ja ettemaksed	239 986	12 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 373 466	764 505	
Kokku kohustised	2 522 851	866 186	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	760 562	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 751	760 562	
Kokku omakapital	768 811	770 562	
Kokku kohustised ja omakapital	3 291 662	1 636 748	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	11.09.2019 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	130 258	17 848	
Muud äritulud	12 505	0	5
Mitmesugused tegevuskulud	-73 037	-6 982	
Muud ärikulud	-886	0	6
Ärikasum (kahjum)	68 840	10 866	
Intressitulud	12	1	
Intressikulud	-31 662	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-38 941	749 695	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 751	760 562	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 751	760 562	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KSTN Kapital OÜ 31.12.2020.aastal lõppenud väike ettevõtja lühendatud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standart on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse §32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud (täis)eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi. Nii kasumiaruandes kui lisades, milles on avalikustatud selgitused kasumiaruande kirjete kohta on tulud kajastatud positiivsete ja kulud negatiivsete (st miinusmärgiga) summadena.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning rahalahenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringu bilansis kajastamine toimub õiglasel väärtusel, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikelt turutingimustest.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) 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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 01.01.2019 maksustatakse 1/3 eelmise aasta dividendist suuruses eraisikust - omanikule väljamakstav dividend maksumääraga 14/86.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasnedä dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioliste otsustele. KSTN Kapital OÜ käsitleb seotud osapooltena juhatuse liikmeid ning nende isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenu koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangu loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
11.09.2019	0
Ostud ja parendused	1 635 000
31.12.2019	1 635 000
Ostud ja parendused	1 612 495
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 505
31.12.2020	3 260 000

	2020	11.09.2019 - 31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 258	17 848
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	60 636	6 982

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 4 kinnisvara objekti.

Kinnisvara aadressil Kullaseppa 2/ Dunkri 1, Tallinn on kajastatud õiglases väärtuses, mis arvestab tulevasi renoveerimise / renoveerimise kulusid.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Käibelaen	44 375	44 375			0%	EUR	2021
Pangalaen	102 182	102 182			3,8%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	146 557	146 557					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 047 108		1 047 108		3,8%	EUR	2025
Omanikulaen	1 812 200		1 812 200		0%	EUR	2024-2035
Laenude diskonteerimine	-725 828		-725 828				
Pikaajalised laenud kokku	2 133 480		2 133 480				
Laenud							
Laenukohustised kokku	2 280 037	146 557	2 133 480				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	101 050	101 050			0%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	101 050	101 050					
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	1 502 200			1 502 200	0%	EUR	2024-2035
Laenude diskonteerimine	-749 695			-749 695			
Pikaajalised laenud kokku	752 505			752 505			
Laenukohustised kokku	853 555	101 050		752 505			

Pangalaenu tagamiseks on koormatud hüpoteekiga ettevõtte kinnisvara Suur-Karja 4 ning Dunkri tn 1/Kullassepa tn 2 summas 1 560 000 eurot.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	763	763		
Maksuvõlad	-604	-604		
Muud võlad	230 455	2 669		227 786
Intressivõlad	2 669	2 669		
Muud viitvõlad	227 786			227 786
Saadud ettemaksed	12 200		12 200	
Muud saadud ettemaksed	12 200		12 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	242 814	2 828	12 200	227 786

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	631	631		
Saadud ettemaksed	12 000		12 000	
Muud saadud ettemaksed	12 000		12 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 631	631	12 000	

Muud viitvõlad - see on võlg omaniku eest.

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	11.09.2019 - 31.12.2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12 505	0
Kokku muud äritulud	12 505	0

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	11.09.2019 - 31.12.2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	15	0
Muud	871	0
Kokku muud ärikulud	886	0

Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	11.09.2019 - 31.12.2019
Finantstulud laenude diskonteerimine	38 002	790 977
Finatskulud laenude diskonteerimine	-76 943	-41 282
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-38 941	749 695

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 084 360	1 603 250

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	1 090 786	609 676	0	0%	EUR	2024 - 2040
Laen	600 000	600 000	7 367	6.5%	EUR	2020

11.09.2019 - 31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen	1 702 050	98 800	0%	EUR	2024 - 2035

Põhivarade ostud ja müügid

	2020	11.09.2019 - 31.12.2019
	Ostetud põhivara	Ostetud põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 495	0

Ostetud põhivara on kinnisvara aadressil Vene 6, Tallinn ostuhinnaga 681 500 euros, mis on kajastatud bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. alguses ilmnenud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang on nüüdseks levinud üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks 2020.a. aruannete kontekstis.

Ettevõtte juhtkond on veendunud, et ettevõtte suudab koroonaviiruse pandeemiast tulenevast kriisiolukorrast edukalt üle saada, arvestades sealhulgas asjaolu, et ettevõtte poolt pakutavad teenused on võrdselt vajalikud ka kriisiolukorras.

Oleme hoolikalt hinnanud kogu meie käsutuses olevat teavet, sealhulgas koronaviiruse epideemia võimalikku mõju ettevõtte tegevusele ja oleme veendunud, et tegevuse jätkuvuse põhimõte on finantsaruannetes täielikult kohaldatav.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.07.2021

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR KOSTIN	Juhatuse liige	21.07.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

KSTN KAPITAL OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud KSTN KAPITAL OÜ lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtude 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 lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt KSTN KAPITAL OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

22.07.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

KSTN KAPITAL OÜ (registrikood: 14801910) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	22.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	760 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 751
Kokku	758 811
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	757 811
Kokku	758 811

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	760 562
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 751
Kokku	758 811
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	757 811
Kokku	758 811

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75258	57.78%	Jah
Kirjalik ja suuline tõlge	74301	55000	42.22%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jekaterina Kostina	48705010400	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)
Aleksandr Kostin	38408080235	Eesti	5000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55591639
E-posti aadress	kostin@itm.ee