

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Keila Apartments

registrikood: 14270424

tänava/talu nimi, Roseni tn 7

maja number:

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 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Keila Apartments OÜ tegeleb Keilas Põllu 1a korterite väljaüürimisega. 2020. tulemused vastasid planeeritule.

Olulisemad majandusnäitajad (eurot)

	2020.a.	2019.a.	
Müügitulu		315 936	346 227
Ärikasum		239 025	216 295
Kasum majandustegevusest		197 880	163 614
Aruandeaasta puhaskasum		197 880	197 880
Varad		4 024 658	3 974 295
Omakapital		1 736 524	1 538 644
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)		0,12%	0,11%
Varade puhasrentaablus (ROA)		0,05%	0,04%
Keskmine osade arv (tk)		1	1
Omakapitali osakaal bilansimahust (%)		43,15%	38,71%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 279	9 752	
Nõuded ja ettemaksed	102 070	70 809	2
Kokku käibevarad	125 349	80 561	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	994 528	989 734	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 904 000	2 904 000	3
Materiaalsed põhivarad	781	0	
Kokku põhivarad	3 899 309	3 893 734	
Kokku varad	4 024 658	3 974 295	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	335 500	284 800	4
Võlad ja ettemaksed	117 236	115 879	5
Kokku lühiajalised kohustised	452 736	400 679	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 733 856	1 924 050	4
Võlad ja ettemaksed	101 542	110 922	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 835 398	2 034 972	
Kokku kohustised	2 288 134	2 435 651	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 538 644	1 375 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	197 880	163 614	
Kokku omakapital	1 736 524	1 538 644	
Kokku kohustised ja omakapital	4 024 658	3 974 295	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	315 936	346 227	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-65 384	-118 644	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 352	-11 288	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-175	0	
Ärikasum (kahjum)	239 025	216 295	
Intressitulud	39 889	38 598	
Intressikulud	-81 034	-91 279	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	197 880	163 614	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	197 880	163 614	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keila Apartments OÜ 2020 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. Ostjate 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Seotud osapooled

Osapoolt loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele.

Seotud osapooled on:

- ettevõtte juhatuse liikmed
- eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased
- eelnimetatud isikutega seotud ettevõtted, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 143	38 143	
Ostjatelt laekumata arved	38 143	38 143	
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 503	25 503	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 850	2 850	
Muud nõuded	1 030 102	35 574	994 528
Laenuõuded	918 100	31 200	886 900
Intressinõuded	111 502	3 874	107 628
Viitlaekumised	500	500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 096 598	102 070	994 528
	31.12.2019	Jaotus järelejäanud 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
Laenuõuded	918 100		918 100
Intressinõuded	71 634		71 634
Viitlaekumised	500	500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 060 543	70 809	989 734

Väljastatud laenude alusvaluuta on euro, sisemise intressimääradega 3-5%. Laenude tähtajad kuuluvad vahemikku 2021-2023.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	2 904 000
31.12.2019	2 904 000
31.12.2020	2 904 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	256 983	285 447
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	53 867	54 679

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 676 756	153 900	1 522 856			euro	
Laenud seotud osapooltega	392 600	181 600	211 000		1,5-5%	euro	2021-2023
Pikaajalised laenud kokku	2 069 356	335 500	1 733 856				
Laenukohustised kokku	2 069 356	335 500	1 733 856				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	23 586	23 586		
Maksuvõlad	115 135	25 516	64 014	25 605
Muud võlad	35 688	23 765	11 923	
Intressivõlad	35 688	23 765	11 923	
Saadud ettemaksed	44 369	44 369		
Tulevaste perioodide tulud	20 829	20 829		
Muud saadud ettemaksed	23 540	23 540		
Kokku võlad ja ettemaksed	218 778	117 236	75 937	25 605

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	718 461	444 690	688 139	437 172

Laenud

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	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 ettevõtjad	0	0	0	0

Seotud osapooltega tehingutes on arvestatud intressinõudeid 30 322 eurot ja intressikohustisi 7 519 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.12.2021

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	03.12.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Keila Apartments osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Keila Apartments raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 10.

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 ülevaatuses 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. 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 raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Keila Apartments finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

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

03.12.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	03.12.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 538 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	197 880
Kokku	1 736 524

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	315936	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