

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Ninakaru OÜ

registrikood: 14403701

tänava/talu nimi, Tüki

maja ja korteri number:

alevik: Tõrvandi alevik

vald: Kambja vald

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 61715

e-posti aadress: aren@agriland.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 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Ettevõtte omab Tartu linnas elamukinnisvara ning tegeleb selle välja üürimisega. Suund on pikaajalisele üürile. Aruandeaastal oli täituvus ligi 100%. Aruandeaastal on toimunud uute korterite järsk hinnatõus - kuni 30% ja tasuvusaeg on vaid üüritulu arvestades pikenenud kuni 20.-ne aastani. Selline tasuvusaeg ei ole investeeringuteks enam kuigi atraktiivne.

Üüriturule lisandub küllalt suures mahus uusi üürkortereid ja üürihinda märgatavalt pole võimalik tõsta, ehk vaid mõne protsendi. Uute madalate ülalpidamiskuludega korterite vastu on nõudlus olemas – märksõnadeks: odav kaugküte, A-energiaklass ja väikesed hoolduskulud.

Soetasime kolm uut ühetoalist korterit milledele koheselt õnnestus leida üürnikud. Ostul kasutasime panga kaasfinantseeringut. Lähiajal uusi oste ei plaani ja jälgime turul toimuvat.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvestamise metoodika:		
Näitaja/arvestusmetoodika	2021	2020
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	4,7	58,53
Maksevõime kordaja (käibevara-varud/ lühiajalised kohustused)	4,7	58,53
Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu*100)	32,65	43,59

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 869	9 108	
Nõuded ja ettemaksed	111	0	
Kokku käibevarad	3 980	9 108	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	397 933	228 200	2
Kokku põhivarad	397 933	228 200	
Kokku varad	401 913	237 308	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 724	0	
Võlad ja ettemaksed	61 996	15 560	
Kokku lühiajalised kohustised	84 720	15 560	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	103 630	27 000	
Kokku pikaajalised kohustised	103 630	27 000	
Kokku kohustised	188 350	42 560	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 748	78 739	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 815	16 009	
Kokku omakapital	213 563	194 748	
Kokku kohustised ja omakapital	401 913	237 308	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	57 611	36 727	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 701	-12 432	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 002	-20	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 267	-8 266	
Ärikasum (kahjum)	19 641	16 009	
Intressikulud	-826	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 815	16 009	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 815	16 009	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ninakaru OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. 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. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena osapooli, kes omab mõju teise osapoole äriliste otsustele. Ettevõtte seotud osapoolteks on:

1. Tegevjuhtkond ja nendega seotud ettevõtted;
2. Olulise osalusega osanikud;

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	248 000	248 000
Akumuleeritud kulum	-11 534	-11 534
Jääkmaksumus	236 466	236 466
Amortisatsioonikulu	-8 266	-8 266
31.12.2020		
Soetusmaksumus	248 000	248 000
Akumuleeritud kulum	-19 800	-19 800
Jääkmaksumus	228 200	228 200
Ostud ja parendused	180 000	180 000
Amortisatsioonikulu	-10 267	-10 267
31.12.2021		
Soetusmaksumus	428 000	428 000
Akumuleeritud kulum	-30 067	-30 067
Jääkmaksumus	397 933	397 933

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 377	36 654

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 260	12 120
Kokku võlad ja ettemaksed	56 260	12 120

PIKAAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	27 000

Kokku laenukohustised	12 000	27 000
------------------------------	---------------	---------------

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 000	15 000	12 000
Kokku laenukohustised	27 000	15 000	12 000

OSTETUD	2021		2020
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180 000	26 260	12 120
Kokku ostetud	180 000	26 260	12 120

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.02.2022

Ninakaru OÜ (registrikood: 14403701) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AREN PÕDER	Juhatuse liige	02.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 815
Kokku	113 563

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 815
Kokku	113 563

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57611	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aren Põder	37305225715	Eesti	30000 EUR (Lihtomand)
Aive Aim	47307222757	Eesti	70000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aren@agriland.ee