

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kummeli Kinnisvara OÜ

registrikood: 12222846

tänava/talu nimi, Liimi tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

telefon: +372 5097200

e-posti aadress: andreas@redman.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Kummeli Kinnisvara OÜ on asutatud 19.jaanuar 2012 ja tegevusalaks on kinnisvara arendus. 2021. aastal soetati uusi arenduskinnistuid ja tehti investeeringuid põhivarasse. 2022. aastal on plaanis jätkata pooleliolevaid kinnisvaraarendusi. Aruandeaastal olid tööjõukulud 11707 €, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 858 838	1 357 262	2
Nõuded ja ettemaksed	221 046	1 045 911	3
Varud	2 394 964	1 749 244	4
Kokku käibevarad	4 474 848	4 152 417	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	99 670	94 545	
Kinnisvarainvesteeringud	5 750	0	
Materiaalsed põhivarad	1 270 655	99 916	5
Immateriaalsed põhivarad	197 341	219 682	
Kokku põhivarad	1 573 416	414 143	
Kokku varad	6 048 264	4 566 560	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	13 949	
Võlad ja ettemaksed	1 260 760	158 238	
Kokku lühiajalised kohustised	1 260 760	172 187	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	28 685	
Kokku pikaajalised kohustised	0	28 685	
Kokku kohustised	1 260 760	200 872	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 363 188	3 681 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	421 816	681 390	
Kokku omakapital	4 787 504	4 365 688	
Kokku kohustised ja omakapital	6 048 264	4 566 560	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 988 343	3 436 192	6
Muud äritulud	25 888	3	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 356 855	-2 668 707	
Mitmesugused tegevuskulud	-164 094	-94 919	
Tööjõukulud	-11 707	-8 363	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-91 490	-21 022	
Muud ärikulud	-229	-713	
Ärikasum (kahjum)	389 856	642 471	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 125	91 495	
Intressitulud	29 187	2 670	
Intressikulud	-192	-926	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 160	-49 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	421 816	686 710	
Tulumaks	0	-5 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	421 816	681 390	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kummeli Kinnisvara OÜ 2021.aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Kummeli Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Koostatud on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne.

Raha

Raha ning raha lähenitena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses, kuna see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar-ettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus-ja finantspoliitikat. Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20%-50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering tütar- või sidusettevõttesse algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeerimisobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nenede väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta. Soetusmaksumust arvestatakse iga objekti kohta eraldi. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamiseks otseselt seotud kulutusi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3000 €. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega tehtud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvetud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööajast.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

*Ehitised ja rajatised 2-8%

*Masinad ja seadmed 20-40%

*Muu inventar ja seadmed 20-40%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000 €

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nenede soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseslt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kahetesisist kuu jooksul alates bilansikuupäevast

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis , kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriilistele otsustele.

Seotud osapooled on :

*Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

*Tütar- ja sidusettevõtted;

*Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvetud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nenede osalusega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha arvelduskontol.	1 858 838	1 357 262
Kokku raha	1 858 838	1 357 262

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 946	17 946
Ostjatelt laekumata arved	17 946	17 946
Laenunõuded	168 100	168 100
Ettemaksed	35 000	35 000
Muud makstud ettemaksed	35 000	35 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	221 046	221 046
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	19	19
Ostjatelt laekumata arved	19	19
Laenunõuded	1 045 892	1 045 892
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 045 911	1 045 911

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	2 394 964	1 749 244
Kokku varud	2 394 964	1 749 244

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised		
		Transpordivahendid	
31.12.2019			
Soetusmaksumus		183 681	183 681
Akumuleeritud kulum		-119 383	-119 383
Jääkmaksumus		64 298	64 298
Ostud ja parendused		52 917	52 917
Amortisatsioonikulu		-17 299	-17 299
31.12.2020			
Soetusmaksumus		236 598	236 598
Akumuleeritud kulum		-136 682	-136 682
Jääkmaksumus		99 916	99 916
Ostud ja parendused	1 105 000	313 667	1 418 667
Amortisatsioonikulu	-37 167	-31 983	-69 150
Müügid (jääkmaksumuses)		-178 778	-178 778
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 105 000	318 181	1 423 181
Akumuleeritud kulum	-37 167	-115 359	-152 526
Jääkmaksumus	1 067 833	202 822	1 270 655

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	204 667	0
Transpordivahendid	204 667	0
Kokku	204 667	0

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 988 343	3 436 192
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 988 343	3 436 192
Kokku müügitulu	1 988 343	3 436 192
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendus	1 988 343	3 436 192
Kokku müügitulu	1 988 343	3 436 192

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	8 750	6 250
Sotsiaalmaksud	2 957	2 113
Kokku tööjõukulud	11 707	8 363
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	12 Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	141 100	1 023 932
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 100	1 023 932

--

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	50 000	0	50 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 023 932	85 000	1 017 832	91 100	29 080
Kokku antud laenud	1 023 932	135 000	1 017 832	141 100	29 080

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2022

Kummeli Kinnisvara OÜ (registrikood: 12222846) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREAS HENN OTSMAA	Juhatuse liige	12.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kummeli Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kummeli Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeauditori number 342

Grow Audit OÜ

Auditoortetvõtte tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

13.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Kummeli Kinnisvara OÜ (registrikood: 12222846) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	13.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 363 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	421 816
Kokku	4 785 004
Jaotamine	
Kokku	4 785 004

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1988343	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
12 Capital OÜ	12211570	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5097200
E-posti aadress	andreas@redman.ee