

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kadakas Kinnisvara OÜ

registrikood: 11461543

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16b-25
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 5273250

e-posti aadress: kuuskaru@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Aruande allkirjad	8

Tegevusaruanne

Kadakas Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja müük. 2021. aastal jätkati korterite rendileandmisega korterelamus Jüris. Antud kinnisvara turuolukorras on korterite soetusmaksumus jätkuvalt turuhinnast suurem ja seega otsustas juhatus osanike nõusolekul algselt 2009 a. ette nähtud müügiotsuse algamise viivitamisega kuni kinnisvarahindade võimalikele tõusule. Eelnevatel aastatel võis näha märke kinnisvaraturu elavnemisest ja sellest lähtuvalt loodab ettevõtte 2022 a osa kortereid realiseerida. Katmaks jooksvaid haldus- ja kommunaalkulusid on ka 2022 aastaks planeeritud korterite rentimine.

Kadakas Kinnisvara OÜ juhatus on 1-liikmeline. 2021.a. juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Ettevõttes 2021. aastal palgalisi töötajaid ei olnud.

2022. aastal kavatsetakse jätkata peamise tegevusalaga ehk enda kinnisvara müügiga, haldamisega ja rendileandmisega.

Osanikele dividende 2022 a. välja ei maksta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	67 469	56 241
Nõuded ja ettemaksed	78	0
Kokku käibevarad	67 547	56 241
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 181 330	1 021 614
Kokku põhivarad	1 181 330	1 021 614
Kokku varad	1 248 877	1 077 855
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	3 890	3 249
Kokku lühiajalised kohustised	3 890	3 249
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	438 972	458 972
Kokku pikaajalised kohustised	438 972	458 972
Kokku kohustised	442 862	462 221
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 078	570 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 381	43 023
Kokku omakapital	806 015	615 634
Kokku kohustised ja omakapital	1 248 877	1 077 855

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	40 924	37 315
Muud äritulud	193	150
Mitmesugused tegevuskulud	-10 452	-2 086
Ärikasum (kahjum)	30 665	35 379
Muud finantstulud ja -kulud	159 716	7 644
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 381	43 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 381	43 023

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kadakas Kinnisvara OÜ 2021 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Arvestuspõhimõtete muudatusi majandusaasta aruande koostamisel ei rakendatud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pangas, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ettemaksed, antud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoones), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasise kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivad rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei võeta arvesse tulevaste parendustega seotud rahavooge ning nendest parendustest tulenevatest lisasissetulekutega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kinnisvaraobjekti remondi ja hooldusega seotud rahavooge. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis selleks ettenähtud eraldi kirjel. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud ärikulud/Muud äritulud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 1000 EUR. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 EUR kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse täielikult kulusse. Kasutusele võtmisel ja kulusse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimaliku väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada põhivara objektil tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse. Materiaalse põhivara amortiseerimiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Maad ei amortiseerita.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest erinevatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil.

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

Tulud

Tulu toodete ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu ja dividendid kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 013 970
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 644
31.12.2020	1 021 614
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	159 716
31.12.2021	1 181 330

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	40 924	37 315
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 390	2 086

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2022

Kadakas Kinnisvara OÜ (registrikood: 11461543) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARLI KUUSKARU	Juhatuse liige	22.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	613 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 381
Kokku	803 459

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	40924	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Karli Kuuskaru	38104300278	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Ilmi Kuuskaru	45706160319	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5273250
E-posti aadress	kuuskaru@gmail.com