

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Keila Apartments

registrikood: 14270424

tänavanimi: Roseni tn 7

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Keila Apartments OÜ tegeleb Keilas Põllu 1a korterite väljaüürimisega. 2021. tulemused vastasid planeeritule.

Olulisemad majandusnäitajad (eurot)

	2021.a.	2020.a.
Müügitulu	346 042	315 936
Ärikasum	663 492	239 025
Kasum majandustegevusest	587 568	197 880
Aruandeaasta puhaskasum	587 568	197 880
Varad	4 034 140	4 024 658
Omakapital	2 324 092	1 736 524
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	0,25%	0,12%
Varade puhasrentaablus (ROA)	0,15%	0,05%
Keskmine osade arv (tk)	1	1
Omakapitali osakaal bilansimahust (%)	57,61%	43,15%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 917	23 279	
Finantsinvesteeringud	7 969	0	
Nõuded ja ettemaksed	479 585	102 070	2
Kokku käibevarad	521 471	125 349	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	179 793	994 528	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 332 000	2 904 000	3
Materiaalsed põhivarad	876	781	
Kokku põhivarad	3 512 669	3 899 309	
Kokku varad	4 034 140	4 024 658	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	156 000	335 500	4
Võlad ja ettemaksed	110 666	117 236	5
Kokku lühiajalised kohustised	266 666	452 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 366 566	1 733 856	4
Võlad ja ettemaksed	76 816	101 542	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 443 382	1 835 398	
Kokku kohustised	1 710 048	2 288 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 736 524	1 538 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 568	197 880	
Kokku omakapital	2 324 092	1 736 524	
Kokku kohustised ja omakapital	4 034 140	4 024 658	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	346 042	315 936
Muud äritulud	428 043	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 994	-65 384
Mitmesugused tegevuskulud	-27 402	-11 352
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-196	-175
Ärikasum (kahjum)	663 493	239 025
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 531	0
Intressitulud	20 200	39 889
Intressikulud	-65 160	-81 034
Muud finantstulud ja -kulud	-29 434	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	587 568	197 880
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 568	197 880

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keila Apartments OÜ 2021 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 Toimkonna 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.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav.

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatel 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 õiglasel 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortisatsiooni arvatakse 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 kuuluvas 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 arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 340	38 340	
Ostjatelt laekumata arved	51 091	51 091	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 751	-12 751	
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 503	25 503	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 357	3 357	
Laenunõuded	500 500	369 200	131 300
Muud nõuded	91 678	43 185	48 493
Intressinõuded	91 548	43 055	48 493
Viitlaekumised	130	130	
Kokku nõuded ja ettemaksed	659 378	479 585	179 793

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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	
Laenunõuded	918 100	31 200	886 900
Muud nõuded	112 002	4 374	107 628
Intressinõuded	111 502	3 874	107 628
Viitlaekumised	500	500	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 096 598	102 070	994 528

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 904 000
31.12.2020	2 904 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	428 000
31.12.2021	3 332 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	275 353	256 983
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 960	53 867

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 522 566	156 000	1 366 566			euro	
Pikaajalised laenud kokku	1 522 566	156 000	1 366 566				
Laenukohustised kokku	1 522 566	156 000	1 366 566				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	32 575	32 575		
Maksuvõlad	101 547	24 731	64 013	12 803
Muud võlad	3 000	3 000		
Muud viitvõlad	3 000	3 000		
Saadud ettemaksed	50 360	50 360		
Tulevaste perioodide tulud	23 779	23 779		
Muud saadud ettemaksed	26 581	26 581		
Kokku võlad ja ettemaksed	187 482	110 666	64 013	12 803

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 038	441 405
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 038	441 405
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 402	16 402
Kokku võlad ja ettemaksed	19 402	16 402

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	179 793	300 700
Kokku nõuded ja ettemaksed	179 793	300 700
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	392 600
Kokku laenukohustised	0	392 600
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 688
Kokku võlad ja ettemaksed	0	35 688

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	605 100	212 500
Kokku antud laenud	605 100	212 500

SEotud osapooltega tehingutes on arvestatud intressinõudeid 10 647 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	29.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Keila Apartments osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Keila Apartments raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 ülevaatusse 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2021 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

29.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 736 524
Aruandeaasta kasum (kahjum)	587 568
Kokku	2 324 092

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	346042	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