

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: 123 Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 12459531

tänava/talu nimi, Varsa tn 10

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51011

e-posti aadress: indrekrentel@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	6
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 6 Osakapital	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9
Vandeaudiitori aruanne	10

Tegevusaruanne

2021.aastal oli 123 Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevuseks finantsinvesteeringute haldamine.

123 Kinnisvarahalduse OÜ-s 2021.aastal palgaline tööjõud puudus, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud 2021. aasta aruande põhjal:

1. Omakapitali määr 1,00 (omakapital kokku / varad kokku)
2. Varade tootlikkus (ROA) 15,55 (puhaskasum / varad kokku * 100)

Peamised finantssuhtarvud 2020. aasta aruande põhjal:

1. Omakapitali määr 0,99 (omakapital kokku / varad kokku)
2. Varade tootlikkus (ROA) 13,40 (puhaskasum / varad kokku * 100)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	228 710	27 314	2
Nõuded ja ettemaksed	344 462	348 460	3
Kokku käibevarad	573 172	375 774	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 562 065	2 291 765	4
Finantsinvesteeringud	375	375	
Kokku põhivarad	2 562 440	2 292 140	
Kokku varad	3 135 612	2 667 914	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	20 000	
Kokku lühiajalised kohustised	0	20 000	
Kokku kohustised	0	20 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 645 164	2 287 738	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	487 698	357 426	
Kokku omakapital	3 135 612	2 647 914	
Kokku kohustised ja omakapital	3 135 612	2 667 914	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üldhalduskulud	-956	-958	
Ärikasum (kahjum)	-956	-958	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	478 300	348 030	4
Intressitulud	10 354	10 354	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	487 698	357 426	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	487 698	357 426	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

123 Kinnisvarahalduse OÜ 2021. majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja töötatud ja Rahandusministri poolt kehtestatud juhendid.

123 Kinnisvarahalduse OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

123 Kinnisvarahalduse OÜ kasumiaruanne on koostatud skeem nr. 2 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruannetes arvelduskonto jääki pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust bilansis netosummana ühel real ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes kasumiaruandes netosummana ühel real.

Finantskohustised

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

-omanikke;

-sidusettevõtjaid;

-tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto	228 710	27 314
Kokku raha	228 710	27 314

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Laenunõuded	295 319	295 319
Muud nõuded	49 143	49 143
Intressinõuded	49 125	49 125
Dividendinõuded		0
Viitlaekumised	18	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	344 462	344 462

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Laenunõuded	295 319	295 319
Muud nõuded	53 141	53 141
Intressinõuded	38 789	38 789
Dividendinõuded	14 333	14 333
Viitlaekumised	19	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	348 460	348 460

Laenunõude intressimäär on 3,5%, alusvaluuta euro ja tagastamise tähtaeg 31.12.2021 (2020: 31.12.2021).

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12137365	K&L Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
K&L Arendus OÜ	2 291 765	-208 000	478 300	2 562 065
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 291 765	-208 000	478 300	2 562 065

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 607 645	2 177 019
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	525 217	468 145
Kokku tingimuslikud kohustised	3 132 862	2 645 164

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

2021.aastal 123 Kinnisvarahalduse OÜ-s tööjõukulud puudusid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	B.O.B Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	0	14 333
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	14 333
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	20 000
Kokku võlad ja ettemaksed	0	20 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

123 Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 12459531) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	06.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

123 Kinnisvarahalduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud 123 Kinnisvarahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et 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.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

123 Kinnisvarahalduse OÜ on andnud tagatiseta laenu, mille summa koos intressidega on 31.12.2021 seisuga 344 444 eurot. Me ei saanud ülevaatuses käigus piisavalt kindlust, et need summad on täies ulatuses tõenäoliselt laekuvad.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et 123 Kinnisvarahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades 123 Kinnisvarahalduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anneli Marjapuu

Vandeaudiitori number 510

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

06.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

123 Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 12459531) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	06.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 645 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	487 698
Kokku	3 132 862
Jaotamine	
Dividendideks	350 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 782 862
Kokku	3 132 862

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 645 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	487 698
Kokku	3 132 862
Jaotamine	
Dividendideks	350 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 782 862
Kokku	3 132 862

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10051688	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	indrekrentel@gmail.com