

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Keila Apartments

registrikood: 14270424

tänavanimi: Roseni tn 7

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Keila Apartments OÜ tegeleb Keilas Põllu 1a korterite väljaüürimisega. 2022. tulemused vastasid planeeritule.

Olulisemad majandusnäitajad (eurot)

	2022.a.	2021.a.
Müügitulu	398 474	346 042
Ärikasum	224 940	663 492
Kasum majandustegevusest	154 659	587 568
Aruandeaasta puhaskasum	154 659	587 568
Varad	4 020 385	4 034 140
Omakapital	2 478 751	2 324 092
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	0,06%	0,25%
Varade puhasrentaablus (ROA)	0,04%	0,15%
Keskmine osade arv (tk)	1	1
Omakapitali osakaal bilansimahust (%)	61,65%	57,61%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 322	33 917	
Finantsinvesteeringud	2 762	7 969	
Nõuded ja ettemaksed	628 366	479 585	2
Kokku käibevarad	654 450	521 471	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	25 989	179 793	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 332 000	3 332 000	3
Materiaalsed põhivarad	7 946	876	
Kokku põhivarad	3 365 935	3 512 669	
Kokku varad	4 020 385	4 034 140	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	168 363	156 000	4
Võlad ja ettemaksed	118 355	110 666	5
Kokku lühiajalised kohustised	286 718	266 666	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 190 902	1 366 566	4
Võlad ja ettemaksed	64 014	76 816	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 254 916	1 443 382	
Kokku kohustised	1 541 634	1 710 048	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 324 092	1 736 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 659	587 568	
Kokku omakapital	2 478 751	2 324 092	
Kokku kohustised ja omakapital	4 020 385	4 034 140	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	398 474	346 042	
Muud äritulud	0	428 043	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 628	-82 994	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 675	-27 402	
Tööjõukulud	-16 656	0	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 575	-196	
Ärikasum (kahjum)	224 940	663 493	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 207	-1 531	
Intressitulud	21 182	20 200	
Intressikulud	-54 322	-65 160	
Muud finantstulud ja -kulud	-31 934	-29 434	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154 659	587 568	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 659	587 568	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keila Apartments OÜ 2022 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 akumuliseeritud 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	46 286	46 286	
Ostjatelt laekumata arved	46 286	46 286	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	311 952	285 963	25 989
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 799	1 799	
Laenunõuded	263 000	263 000	0
Muud nõuded	31 318	31 318	0
Intressinõuded	31 318	31 318	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	654 355	628 366	25 989

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	51 091	51 091	
Ostjatelt laekumata arved	51 091	51 091	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 752	12 752	
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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 904 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	428 000
31.12.2021	3 332 000
31.12.2022	3 332 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	300 636	275 353
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	127 848	68 960

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	1 359 265	168 363	1 190 902		euro
Pikaajalised laenud kokku	1 359 265	168 363	1 190 902		
Laenukohustised kokku	1 359 265	168 363	1 190 902		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		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		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	33 930	33 930		
Võlad töövõtjatele	1 200	1 200		
Maksuvõlad	89 493	25 479	64 014	0
Muud võlad	3 882	3 882		
Muud viitvõlad	3 882	3 882		
Saadud ettemaksed	53 864	53 864		
Tulevaste perioodide tulud	25 557	25 557		
Muud saadud ettemaksed	28 307	28 307		
Kokku võlad ja ettemaksed	182 369	118 355	64 014	

	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

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	12 448	0
Sotsiaalmaksud	4 208	0
Kokku tööjõukulud	16 656	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 098	121 038
Kokku nõuded ja ettemaksed	250 098	121 038
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 402	19 402
Kokku võlad ja ettemaksed	19 402	19 402

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 989	179 793
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 989	179 793

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	605 100	392 600	212 500
Kokku antud laenud	605 100	392 600	212 500

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 500	32 000	7 000	237 500
Kokku antud laenud	212 500	32 000	7 000	237 500

Seotud osapooltega tehingutes on arvestatud intressinõudeid 11 129 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2023

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	07.03.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Keila Apartments osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Keila Apartments raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 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.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses 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 31.12.2022 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

07.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	07.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 324 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 659
Kokku	2 478 751

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	398474	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