

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kaster Kinnisvara OÜ

registrikood: 14115988

tänava/talu nimi, J. Sütiste tee 33-68

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13414

e-posti aadress: stenkaldar@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	7
Lisa 3 Tööjõukulud	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Kaster Kinnisvara OÜ tegutses 2022. aastal enda ja renditud kinnisvara halduse, arendamise ning üürileandmisega ja erinevate renditoodete väljatöötamise ning rendiga.

Ettevõtte juhtkonnal on järgneval majandusaastal plaanis samade tegevusvaldkondadega jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 099	5 263
Finantsinvesteeringud	45 736	89 744
Nõuded ja ettemaksed	8 091	500
Varud	13	0
Kokku käibevarad	65 939	95 507
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 113	0
Finantsinvesteeringud	0	5 426
Nõuded ja ettemaksed	100	14 900
Materiaalsed põhivarad	155 068	157 339
Kokku põhivarad	157 281	177 665
Kokku varad	223 220	273 172
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	98 759	137 026
Võlad ja ettemaksed	3 152	2 668
Kokku lühiajalised kohustised	101 911	139 694
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	42 574	46 543
Kokku pikaajalised kohustised	42 574	46 543
Kokku kohustised	144 485	186 237
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 435	50 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 200	33 722
Kokku omakapital	78 735	86 935
Kokku kohustised ja omakapital	223 220	273 172

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	63 671	28 452
Muud äritulud	129	834
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 944	-8 942
Mitmesugused tegevuskulud	-8 795	-6 017
Tööjõukulud	0	-150
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 648	-2 546
Muud ärikulud	-48	-463
Ärikasum (kahjum)	29 365	11 168
Muud finantstulud ja -kulud	-37 448	22 567
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 083	33 735
Tulumaks	-117	-13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 200	33 722

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaster Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, mida on teatud juhtudel kohandatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile nagu alljärgnevates arvestuspõhimõtetes kirjeldatud. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse: raha ja selle ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, pangakontodel olevat raha, teisi kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning pangaarvelduskrediite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot. Materiaalsed põhivarad on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse.

Põhivarale tehtud hilisemad väljaminekud lisatakse põhivara soetusmaksumusele või kajastatakse eraldi põhivaraobjektina juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevikus majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ja lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul, kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Põhivara müügiakasumid ja -kahjumid on summad, mille võrra müügihind ületab või jääb alla bilansilisele väärtusele ning neid kajastatakse kasumiaruandes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Rendilepinguid, mille puhul suurem osa vara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest jäävad rendileandjale, kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna (rendileandjalt saadud soodustuste netosummas) lineaarselt rendisuhte kehtivuse perioodi jooksul.

Renti, mille korral renditava vara omandamisega seonduvad riskid ja hüved on põhiliselt üleantud rentnikule, klassifitseeritakse kui kapitalirenti. Rendiperioodi algul kajastab ettevõtte kapitalirendiga soetatud vara bilansis madalamas tuleviku rendimaksete nüüdisväärtuses või renditud vara õiglasel väärtuses. Iga rendimakse jagatakse kohustuse jäägi vähenemise ning finantskulu vahel nii, et finantskulu arvestatuna kohustuse jäägilt oleks konstantne. Kapitalirendikohustus kajastatakse bilansis finantskohustuste osana ilma tulevase intressikohustusest. Intressikulu kajastatakse kasumiaruandes liisingperioodi jooksul sisemise intressimäära meetodil. Kapitalirendi teel soetatud vara amortiseeritakse vastavalt sellele, mis on lühem, kas selle kasulik eluiga või rendiperiood (v.a. kui ettevõtte ei ole põhjendatult kindel, et ta omandab omandiõiguse rendiperioodi lõpul).

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale

varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu ning kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud".

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine ettevõttele on tõenäoline.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	73 000	1 005	1 494	75 499
Akumuleeritud kulum	-2 312	-236	-965	-3 513
Jääkmaksumus	70 688	769	529	71 986
Ostud ja parendused	87 900			87 900
Amortisatsioonikulu	-2 046	-202	-299	-2 547
31.12.2021				
Soetusmaksumus	160 900	1 005	1 494	163 399
Akumuleeritud kulum	-4 358	-438	-1 264	-6 060
Jääkmaksumus	156 542	567	230	157 339
Ostud ja parendused			1 375	1 375
Amortisatsioonikulu	-3 218	-198	-230	-3 646
31.12.2022				
Soetusmaksumus	160 900	1 005	2 869	164 774
Akumuleeritud kulum	-7 576	-636	-1 494	-9 706
Jääkmaksumus	153 324	369	1 375	155 068

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	112
Sotsiaalmaksud	0	38
Kokku tööjõukulud	0	150

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	77 789	95 329
Kokku laenukohustised	77 789	95 329

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Kaster Kinnisvara OÜ (registrikood: 14115988) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN KALDER	Juhatuse liige	28.06.2023
KAISA KALDER	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 200
Kokku	76 235
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	76 235
Kokku	76 235

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	37111	58.29%	Jah
Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	7739	26560	41.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sten Kalder	39204262726	Eesti	834 EUR (Lihtomand)
Kaisa Kalder	49104182721	Eesti	833 EUR (Lihtomand)
Erki Saar	39012142738	Eesti	833 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	stenkalder@gmail.com