

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: KV Halduskoda OÜ

registrikood: 10900934

tänavaga nimi ja maja number: Rüütli tn 38

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80011

telefon: +372 5078681, +372 4471600

e-posti aadress: ilmar@kvh.ee

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 Kapitalirent	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja heast tavast. Juhatus kajastab äriseadustikust lähtuvalt õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

	2022	2021
Müügitulu	478 374	449 780
Ärikasum (-kahjum)	29,799	16 842
Puhaskasum (-kahjum)	28 290	15 044
Lühiajalise võla kattekordaja	2,19	1,92
Likviidsuskordaja	2,14	1,88
Võlakordaja	0,39	0,51
Omakapitali kordaja	0,61	0,49
Müügitulu puhasrentaablus, %	5,91	3,34
Omakapitali puhasrentaablus, %	24,09	16,31

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võla kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused
Likviidsuskordaja	(Käibevara - Varud) / Lühiajalised kohustused
Võlakordaja	Kohustused / Passiva kokku
Omakapitali kordaja	Omakapital / Passiva kokku
Müügitulu puhasrentaablus	Puhaskasum / Müügitulu * 100
Omakapitali puhasrentaablus	Puhaskasum / Omakapital * 100

KV Halduskoda OÜ peamiseks tegevuseks on korteriühistutele haldusteenuse pakkumine.

KV Halduskoda OÜ pakub lisaks ka haldusteenust kahele äriühingule, kes on soetanud endale kinnisvara Pärnusse, peamiselt Rüütli tänavale. Pakutava teenuse eesmärgiks on majade hea seisukorra ja säilivuse tagamine ning üüritulude ja kommunaal maksude laekumise kontrollimine. Haldusteenus hõlmab nii igapäevast hoonete haldamist ja maja heakorra tagamist, kui ka üürnikele-rentnikele arvete väljastamist, kommunaal- ja hoolduskulude vahendamist, majades pisiremontide, samuti kapitaalsete ehitus-remonttööde organiseerimist ning eelnimetatud äriühingute raamatupidamise korraldamist.

KV Halduskoda OÜ müügituluna oli 2022 aastal 478 tuhat eurot.

Ettevõtte töötab 16 inimest. KV Halduskoda OÜ juhatus on üheliikmeline.

2023.aastal on plaanis jätkata paindliku ja kvaliteetse teenuse pakkumist olemasolevatele klientidele.

Ettevõtte on avatud uutele pakkumistele nii äripindade kui ka kortermajade haldamise osas. Vastavalt klientide soovile ollakse valmis teostama remonttöid, pakutakse kolimisteenust ja osutatakse eritellimisel välihooldusteenust: muruniitmine, lehtede koristus ja lumekoristustööd.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	82 610	98 531
Nõuded ja ettemaksed	79 690	71 478
Nõuded ostjate vastu	51 576	71 478
Muud nõuded	19 941	0
Ettemaksed	8 173	0
Kokku varud	3 530	3 973
Müügiks ostetud kaubad	3 530	3 619
Ettemaksed varude eest	0	354
Kokku käibevarad	165 830	173 982
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	27 363	12 680
Kokku põhivarad	27 363	12 680
Kokku varad	193 193	186 662
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 907	3 059
Võlad ja ettemaksed	71 835	87 473
Võlad tarnijatele	24 289	38 732
Võlad töövõtjatele	19 150	23 141
Maksuvõlad	16 136	17 124
Tulevaste perioodide tulud	11 888	8 342
Muud saadud ettemaksed	372	134
Kokku lühiajalised kohustised	75 742	90 532
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	3 907
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 907
Kokku kohustised	75 742	94 439
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 349	74 367
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 290	15 044
Kokku omakapital	117 451	92 223
Kokku kohustised ja omakapital	193 193	186 662

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	478 374	449 780
Muud äritulud	18 750	873
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-228 452	-199 128
Mitmesugused tegevuskulud	-39 588	-30 720
Tööjõukulud	-192 249	-197 843
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 905	-6 120
Muud ärikulud	-131	0
Ärikasum (kahjum)	29 799	16 842
Intressitulud	2	2
Intressikulud	-948	-856
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 853	15 988
Tulumaks	-563	-944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 290	15 044

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ KV Halduskoda 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandena.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamist peetakse raamatupidamisprogrammis Profit.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaradeks loetakse varad, mille soetasmaksumus on suurem kui 1000 eurot või kasutusaeg rohkem kui 1 aasta. Juhatuse otsusega võib määrata ka konkreetse eseme kuuluvuse koha eraldi. Põhivara amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt ja amortisatsiooninorm määratakse kõikidele põhivaradele eraldi, arvestades antud põhivara eeldatavat kasulikku tööiga.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele.

Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise. Uutelt põhivahenditelt hakatakse kulumit arvestama kasutusse võtmise kuust ja lõpetatakse põhivara väljalangemise kuust. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

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

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

Tulud

Kasumiaruande koostamisel kasutatakse skeemi nr 1

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapoole seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõtte loeb majandusaasta aruandes seotuks:

*tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

*eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2020							
Soetusmaksumus	12 000	98 466	3 639	7 459	109 564	3 253	124 817
Akumuleeritud kulum	-690	-86 318	-2 690	-6 730	-95 738	-2 318	-98 746
Jääkmaksumus	11 310	12 148	949	729	13 826	935	26 071
Ostud ja parendused		2 217		1 643	3 860		3 860
Muud ostud ja parendused		2 217		1 643	3 860		3 860
Amortisatsioonikulu	-180	-5 202	-189	-280	-5 671	-270	-6 121
Müügid (jääkmaksumuses)	-11 130	0	0	0		0	-11 130
31.12.2021							
Soetusmaksumus	0	100 683	3 640	9 102	113 425	3 253	116 678
Akumuleeritud kulum	0	-91 520	-2 880	-7 010	-101 410	-2 588	-103 998
Jääkmaksumus	0	9 163	760	2 092	12 015	665	12 680
Ostud ja parendused		21 588			21 588		21 588
Muud ostud ja parendused		21 588			21 588		21 588
Amortisatsioonikulu		-6 057	-190	-416	-6 663	-242	-6 905
Müügid (jääkmaksumuses)		0	0	0		0	
31.12.2022							
Soetusmaksumus	0	81 160	3 640	9 102	93 902	3 253	97 155
Akumuleeritud kulum	0	-56 466	-3 070	-7 426	-66 962	-2 830	-69 792
Jääkmaksumus	0	24 694	570	1 676	26 940	423	27 363

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Ehitised	0	12 000
Masinad ja seadmed	18 750	0
Transpordivahendid	18 750	
Kokku	18 750	12 000

Lisa 3 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto Nissan E-NV200	3 907	3 907	0	0	6 kuu euribor +1,99%	EUR	30.09.2023
Kapitalirendikohustised kokku	3 907	3 907	0	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto Nissan E-NV200	6 966	3 059	3 907	0	6kuu euribor + 1,99%	EUR	30.09.2023
Kapitalirendikohustised kokku	6 966	3 059	3 907	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	2 512	9 211
Kokku	2 512	9 211

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	3 907	3 907	0	0
Laenukohustised kokku	3 907	3 907	0	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	6 966	3 059	3 907	0
Laenukohustised kokku	6 966	3 059	3 907	0

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	146 619	151 491
Sotsiaalmaksud	45 629	46 352
Kokku tööjõukulud	192 248	197 843
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	12

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	28 261	37 715
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 261	37 715
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	825	119
Kokku võlad ja ettemaksed	825	119

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	2 000	8 000	0
Kokku antud laenud	0	10 000	2 000	8 000	0

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	318 642	284 706
Kokku müüdud	318 642	284 706

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 185	800
Kokku ostetud	2 185	800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	16 477	16 477

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

KV Halduskoda OÜ (registrikood: 10900934) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR KUKK	Juhatuse liige	03.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 349
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 290
Kokku	114 639
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	114 639
Kokku	114 639

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	478374	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ilmar Kukk	36306132216	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4471600
Mobiiltelefon	+372 5078681
E-posti aadress	ilmar@kvh.ee