

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ KNS Varad

registrikood: 12250498

tänava/talu nimi, Vana-Narva mnt 31
maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74114

telefon: +372 6164120

e-posti aadress: margit@exmet.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Osakapital	11
Lisa 5 Tööjõukulud	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ KNS Varad on loodud 19.03.2012 ja tegeleb kinnisvara ostu, müügi ja haldusega.

Tulud, kulud ja kasum

OÜ KNS Varad 2022.aastal teenis müügitulu 846 000 eurot. (2021.aastal oli müügitulu 0 eurot). Ärikulud moodustasid 969 tuhat eurot (2021.aastal 8,9 tuhat eurot). Finantskulusid ei olnud (2021.aastal 0 eurot) ning ettevõtte puhaskahjumiks kujunes 123 tuhat eurot (2021.aastal puhaskahjum 8,9 tuhat eurot). 2017.aastal loobusid osanikud sõlmitud kokkuleppe alusel osaliselt nõuetest ja peatati intressiarvestus, et taastada positiivne omakapital. Eelnevatel aastatel oli moodustatud muud reservid 120 000 euro väärtuses taastamaks positiivne omakapital. 2021.aastal andsid omanikud igapäevategevuseks laenu juurde ning suurendati muid reserve 50 000 euro võrra. 2022.aastal suurendati muid reserve 120 000 euro võrra. Jätkati aktiivselt kinnistute müügiga Saaremaal.

Investeeringud

Aruandeperioodil jagati kinnistuid osadeks vastavalt detailplaneeringule.

Personal

2022.aastal ei olnud ettevõttes töötajaid. Samuti ei arvestatud ega tasutud juhatusel liikmetele tasusid ja ei tehtud muid soodustusi. Juhatusel liikmetele lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ KNS varad põhieesmärgiks 2023.aastal on olemasolevate kinnistute müük, 2014.aastal algatatud detailplaneeringutega tegelemine ning kinnisvara realiseerimine. Juhatus kinnitab, et kinnisvara väärtus vastab tema turuväärtusele.

Omakapitali taastamine

Osanikud viivad negatiivse omakapitali vastavusse seadusega suurendades muid reserve. Omakapital taastatakse ka kinnisvaraprojektide realiseerimisest saadud tulu arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 412	107	
Kokku käibevarad	4 412	107	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	822 206	1 747 206	2
Kokku põhivarad	822 206	1 747 206	
Kokku varad	826 618	1 747 313	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	785 881	1 651 329	3
Võlad ja ettemaksed	17 811	69 982	
Kokku lühiajalised kohustised	803 692	1 721 311	
Kokku kohustised	803 692	1 721 311	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Muud reservid	290 000	170 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-146 498	-137 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 076	-8 905	
Kokku omakapital	22 926	26 002	
Kokku kohustised ja omakapital	826 618	1 747 313	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	846 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-955 600	0	2
Mitmesugused tegevuskulud	-13 476	-8 905	
Ärikasum (kahjum)	-123 076	-8 905	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-123 076	-8 905	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 076	-8 905	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KNS Varad OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardit (EFS) järgides. KNS Varad OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud EU Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud EU Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmis-kulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara arvestusel lähtutakse Raamatupidamise Toimkonna juhendist number 5 "Materiaalne ja immateriaalne põhivara". Lähtudes olulisuse printsiibist ei kapitaliseerita põhivarana väheväärtuslikke varasid, isegi juhul, kui nende kasutisega ületab ühte aastat. Põhivarana võetakse arvele:

- * varad soetusmaksumusega üle seitsme tuhande euro(7000 EUR) ühiku kohta
- * väheväärtuslike pika kasutuseaga varade üle peetakse vajadusel arvestust bilansiväliselt.

Põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb:

- * põhivara ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud);
- * kohaleveo kuludest;
- * ehitus- ja montaažikuludest;
- * muudest kasutuselevõtukuludest
- * vara soetamisega otseselt seotud teenustasud (notaritasud, riigilõivud)

Põhivarad on jagatud materiaalseks ja immateriaalseks põhivaraks.

Materiaalset põhivara kajastatakse järgmistes gruppides:

- * maa ja ehitised
- * masinad ja seadmed
- * muu materiaalne põhivara inventar
- * arvutid

Immateriaalne põhivara kajastatakse:

* patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 7000

Põhivaradelt arvutatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil. Üks kord kuus, kuu viimisel päeval. Vara hakatakse amortiseerima tema kasutusele võtmise hetkest, väljalangenud põhivaradel lõpeb amortisatsiooni arvutamine väljalangemisele eelnenud kuuga. Täielikult amortiseerunud põhivaradelt amortisatsiooni arvutamine lõpetatakse. Lõplik mahakandmine toimub tegelikust kasutusest väljalangemisel.

Põhivaradelt arvestatakse amortisatsiooni vastavuses eeldatavale kasutuseale võttes aluseks alltoodud amortisatsiooninormid:

põhivara liik amortisatsiooni norm %

1) ehitised ja rajatised 10-20

2) masinad ja seadmed vastavalt põhivarale (10-20)

3) immateriaalne põhivara 30

Rendile antud põhivaradelt arvutab amortisatsiooni rendile andja, kui see ei ole teisiti ette nähtud seadusandlusega.

Amortisatsiooni arvutatakse kord kuus.

Üheliigilist ja üheaegselt ostetud majandusinventari võib arvestada ka grupiviisiliselt.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema jääkmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalikust väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja lõppväärtuseks loetakse null, väljaarvatud juhul kui on äärmiselt tõenäoline, et vara on võimalik pärast selle kasuliku eluea lõppu müüa.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakset miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksede nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes konstantne.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolümeeritest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud teenuste osutamiseks ning muud tegevuskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna selles perioodis, millal need on aluseks ja eelduseks kasumi saamisel. Tulevasteperioodide kulude ettemakseid kajastatakse bilansis ettemaksetena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 (kuni 31. detsember 2015 kehtis maksumäär 20/80) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- a) emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) tütarettevõtted;
- c) sidusettevõtted;
- d) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näiteks emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- e) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele;
- f) punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruande kuupäeva 31.12.2022.a ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Ettemaksed	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 735 000	8 235	1 743 235
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 735 000	8 235	1 743 235
Ostud ja parendused		3 971	3 971
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 735 000	12 206	1 747 206
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 735 000	12 206	1 747 206
Müügid (jääkmaksumuses)	-925 000		-925 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	810 000	12 206	822 206
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	810 000	12 206	822 206

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Maa	846 000	0
Kokku	846 000	0

Müüdi kahjumiga kinnistu Saluveere teel.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kohustis JetCapital AS	401 840	401 840				EUR	2023
Eurex Capital AS	228 590	228 590			0%	EUR	2023
Kohustis Eurex Capital	50 000	50 000				EUR	2023
Kohustis Eurex Finants AS	105 451	105 451				EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	785 881	785 881					
Laenukohustised kokku	785 881	785 881					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
JetCapital AS	363 151	363 151			0%	EUR	2022
Kohustis JetCapital AS	480 000	480 000				EUR	2022
Eurex Capital AS	228 590	228 590			0%	EUR	2022
Kohustis Eurex Capital AS	110 000	110 000				EUR	2022
Laen Andres Sonn	286 234	286 234			0%	EUR	2022
Laen Mihkel Rõuk	10 500	10 500			0%	EUR	2022
Kohustis Eurex Finants AS	170 854	170 854				EUR	2022
Laen Eurex Finants	2 000	2 000			0%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	1 651 329	1 651 329					
Laenukohustised kokku	1 651 329	1 651 329					

2017.aastast alates sõlmisid osanikud kokkuleppe nõuetest loobumiseks. Täna on summa reservis suurendatud 290 000 EURni. Peatati intressi arvestus laenudelt taastamiseks positiivne omakapital.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus on järgmine: Andres Sonn osa nimiväärtus on 625 eurot; Mihkel Rõuk osa nimiväärtus on 625 eurot; AS JetCapital osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

KNS Varad OÜ-s ei olnud aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole aruande aastal arvestatud tasusid ega tehtud muid olulisi soodustusi. 2015.aastal moodustati täiendav reserv summas 100 000 eurot, mis on oma olemuselt tingimuslik kohustus osanike ja mitteosanike jaoks. 2016.aastal suurendati täiendavat reservi 20 000 euro võrra. 2020.aastal suurendati täiendavat reservi 50 000 euro võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.10.2023

OÜ KNS Varad (registrikood: 12250498) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SONN	Juhatuse liige	20.10.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-146 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 076
Kokku	-269 574
Katmine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	120 000
Sissemakse täiendavasse reservi	
Kokku	120 000

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-146 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-123 076
Kokku	-269 574

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	846000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6164120
E-posti aadress	margit@exmet.ee