

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Keila Apartments

registrikood: 14270424

tänavanimi: Roseni tn 7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Keila Apartments OÜ tegeleb Keilas Põllu 1a korterite väljaüürimisega. 2023. tulemused vastasid planeeritule.

Olulisemad majandusnäitajad (eurot)

	2023.a.	2022.a.
Müügitulu	403 963	398 474
Ärikasum	478 889	224 940
Kasum majandustegevusest	419 348	154 659
Aruandeaasta puhaskasum	419 348	154 659
Varad	4 269 129	4 020 385
Omakapital	2 898 099	2 478 751
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	0,14%	0,06%
Varade puhasrentaablus (ROA)	0,10%	0,04%
Keskmine osade arv (tk)	1	1
Omakapitali osakaal bilansimahust (%)	67,89%	61,65%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 472	23 322	
Finantsinvesteeringud	5 109	2 762	
Nõuded ja ettemaksed	617 484	628 366	2
Kokku käibevarad	648 065	654 450	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	27 250	25 989	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 586 000	3 332 000	3
Materiaalsed põhivarad	7 814	7 946	
Kokku põhivarad	3 621 064	3 365 935	
Kokku varad	4 269 129	4 020 385	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	155 757	168 363	4
Võlad ja ettemaksed	96 251	118 355	5
Kokku lühiajalised kohustised	252 008	286 718	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 066 902	1 190 902	4
Võlad ja ettemaksed	52 120	64 014	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 119 022	1 254 916	
Kokku kohustised	1 371 030	1 541 634	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 478 751	2 324 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	419 348	154 659	
Kokku omakapital	2 898 099	2 478 751	
Kokku kohustised ja omakapital	4 269 129	4 020 385	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	403 963	398 474	
Muud äritulud	254 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-106 128	-105 628	
Mitmesugused tegevuskulud	-44 465	-49 675	
Tööjõukulud	-26 024	-16 656	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 458	-1 575	
Ärikasum (kahjum)	478 888	224 940	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 347	-5 207	
Intressitulud	20 420	21 182	
Intressikulud	-79 807	-54 322	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 500	-31 934	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	419 348	154 659	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	419 348	154 659	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keila Apartments OÜ 2023 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. Ostjate 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	45 333	45 333	
Ostjatelt laekumata arved	45 333	45 333	
Nõuded seotud osapoolte vastu	598 025	570 775	27 250
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	533	533	
Muud nõuded	843	843	
Viitlaekumised	843	843	
Kokku nõuded ja ettemaksed	644 734	617 484	27 250

	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	
Laenuõuded	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

Antud laenude sisemine intressimäär on 5%, alusvaaluta euro, tähtaeg perioodil 2025-2027.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	3 332 000
31.12.2022	3 332 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	254 000
31.12.2023	3 586 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	310 514	300 636
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	140 648	127 848

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
PAngalaen	1 202 659	155 757	1 046 902		
Muud laenud	20 000	0	20 000		
Pikaajalised laenud kokku	1 222 659	155 757	1 066 902		
Laenukohustised kokku	1 222 659	155 757	1 066 902		
	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		

Saadud laenude sisemine intressimäär 5%, alusvaluuta euro, tagastamis tähtajaga aastal 2027.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	11 793	11 793		
Võlad töövõtjatele	1 520	1 520		
Maksuvõlad	77 676	26 465	51 211	
Muud võlad	5 258	4 349	909	
Intressivõlad	909	0	909	
Muud viitvõlad	4 349	4 349	0	
Saadud ettemaksed	52 124	52 124	0	
Tulevaste perioodide tulud	24 203	24 203	0	
Muud saadud ettemaksed	27 921	27 921	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	148 371	96 251	52 120	

	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	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	19 450	12 448
Sotsiaalmaksud	6 574	4 208
Kokku tööjõukulud	26 024	16 656
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570 775	250 098
Kokku nõuded ja ettemaksed	570 775	250 098
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	0
Kokku laenukohustised	20 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 909	19 402
Kokku võlad ja ettemaksed	3 909	19 402

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 250	25 989
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 250	25 989

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
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	237 500	0	0	237 500
Kokku antud laenud	237 500	0	0	237 500

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 000	0	20 000
Kokku laenukohustised	0	20 000	0	20 000

Seotud osapooltega tehingutes arvestatud intressinõudeid 20 356 eurot ja intressikohustisi 909 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2024

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN TIKK	Juhatuse liige	06.03.2024

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 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. 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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Keila Apartments OÜ ülevaatus käigus tuvastamise, et ettevõtte on andnud laenu ning arvestanud sellelt intressi, mille laekumise tõenäosus võib osutuda ebatõenäoliseks kokku summas 558,1 tuhat eurot.

Ettevõtte on pikaajaline kohustus, mille tasumine toimub järgneva 5 aasta jooksul. RTJ 3 p 13 ütleb, et kõiki finantskohustisi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumus tuleb leida kasutades finantsinstrumendi sisemist intressimäära. Lähtvalt sellest peaks pikaajaline kohustus olema kajastatud 10,1 tuhat väiksemas summas.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolude mõjud, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et OÜ Keila Apartments raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades OÜ Keila Apartments finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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

06.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Keila Apartments (registrikood: 14270424) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	06.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 478 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	419 348
Kokku	2 898 099

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 478 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	419 348
Kokku	2 898 099

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	403963	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5053649
E-posti aadress	sten.tikk@gmail.com