

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kadaka Tower OÜ

registrikood: 14873157

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kentmanni tn 28-12

postisihthnumber: 10116

e-posti aadress: raido@marketing.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kadaka Tower OÜ põhitegevusalaks on äripindade rendile andmine. Ettevõttele kuuluv kinnisvara valmis 2022. aasta lõpus ning esimesed üürnikud kolisid pindadele 2022. aasta detsembris.

Aruandeaastal 2024 olid kõik ettevõttele kuuluvad üüripinnad renditud, mis tagas stabiilse renditulu kogu aasta jooksul. Ettevõtte juhtkond jälgib pidevalt kinnisvaraturu olukorda ning hindab jooksvalt võimalusi portfelli laiendamiseks või vajadusel ka vähendamiseks, arvestades ettevõtte finantsvõimekust ja turuolukorra muutusi.

Ettevõtte eesmärk on tagada olemasoleva vara maksimaalne kasutus ja säilitada kõrge täituvus. Tulevikus keskendutakse eelkõige olemasolevate pindade haldamisele ning võimalike investeerimisvõimaluste analüüsile kinnisvarasektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	194	1 549	
Nõuded ja ettemaksed	468	442	
Kokku käibevarad	662	1 991	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	575 000	575 000	2
Materiaalsed põhivarad	26 077	34 447	3
Kokku põhivarad	601 077	609 447	
Kokku varad	601 739	611 438	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 978	15 927	4
Võlad ja ettemaksed	4 860	6 206	5
Kokku lühiajalised kohustised	19 838	22 133	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	489 284	487 262	4
Kokku pikaajalised kohustised	489 284	487 262	
Kokku kohustised	509 122	509 395	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 543	110 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 426	-10 672	
Kokku omakapital	92 617	102 043	
Kokku kohustised ja omakapital	601 739	611 438	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	25 283	26 389	
Muud äritulud	1 048	1 828	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 447	-4 806	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 020	-5 292	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 921	-9 662	2,3
Ärikasum (kahjum)	10 943	8 457	
Intressikulud	-20 369	-19 129	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 426	-10 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 426	-10 672	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kadaka Tower OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Vastavalt raamatupidamise seaduse paragrahv 3 punktile 15 on Kadaka Tower OÜ väikeettevõtja ning koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

* Muu materiaalne põhivara 20 %

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selles perioodis, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Seotud osapooled

OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	575 000	575 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	575 000	575 000
31.12.2023		
Soetusmaksumus	575 000	575 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	575 000	575 000
31.12.2024		
Soetusmaksumus	575 000	575 000
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	575 000	575 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25 281	26 389

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	48 310	48 310
Akumuleeritud kulum	-4 201	-4 201
Jääkmaksumus	44 109	44 109
Amortisatsioonikulu	-9 662	-9 662
31.12.2023		
Soetusmaksumus	48 310	48 310
Akumuleeritud kulum	-13 863	-13 863
Jääkmaksumus	34 447	34 447
Ostud ja parendused	1 551	1 551
Muud ostud ja parendused	1 551	1 551
Amortisatsioonikulu	-9 921	-9 921
31.12.2024		
Soetusmaksumus	49 861	49 861
Akumuleeritud kulum	-23 784	-23 784
Jääkmaksumus	26 077	26 077

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud 1	198 365	0	0	198 365	2%	EUR	
Pikaajalised laenud 2	305 897	14 978	290 919	0	5,31%	EUR	20.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	504 262	14 978	290 919	198 365			
Laenukohustised kokku	504 262	14 978	290 919	198 365			

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud 1	181 365	0	0	181 365	2%	EUR	
Pikaajalised laenud 2	321 824	15 927	0	305 897	4,89%	EUR	20.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	503 189	15 927	0	487 262			
Laenukohustised kokku	503 189	15 927	0	487 262			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	488	488
Võlad seotud osapooltele	90	90
Maksuvõlad	401	401
Muud võlad	3 881	3 881
Intressivõlad	3 185	3 185
Muud viitvõlad	696	696
Kokku võlad ja ettemaksed	4 860	4 860

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	504	504
Maksuvõlad	429	429
Muud võlad	5 273	5 273
Intressivõlad	3 185	3 185
Muud viitvõlad	2 088	2 088
Kokku võlad ja ettemaksed	6 206	6 206

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	198 365	181 365
Kokku laenukohustised	198 365	181 365

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168 500	12 865	0	181 365	0
Kokku laenukohustised	168 500	12 865	0	181 365	0
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	181 365	17 000	0	198 365	0
Kokku laenukohustised	181 365	17 000	0	198 365	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2025

Kadaka Tower OÜ (registrikood: 14873157) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIDO TOONEKURG	Juhatuse liige	17.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 426
Kokku	90 117

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	25283	100.00%	Jah