

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Kangro Apartments OÜ

**registrikood:** 14753235

**tänava/talu nimi,** Mooni tee 6-41

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Viimsi alevik

**vald:** Viimsi vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 74001

**telefon:** +372 53471561

**e-posti aadress:** mairis@kangroapartments.com

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

Kangro Apartments OÜ on asutatud 2019. aasta teises pooles ning ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. Kõrvaltegevusteks on kinnisvarahaldus ning maalitundide läbiviimine.

Kolmandal majandusaastal moodustas 85% müügitulust põhitegevus ja 15% kõrvaltegevused. 2022.aastal teeniti äritulu ka kinnisvarainvesteeringu müügist. Majandusaasta lõppes 201 686 eurose kasumiga. 2023.aastal planeeritakse jätkata samade tegevusaladega.

Majandusaastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Teenuste pakkumise ning tööde teostamisega tegeleb vastavat kompetentsi omav juhatuse liige.

Juhatusel liikmele eraldi tasu juhatuse liikme ülesannete täitmise eest aruandeaastal ei tasutud.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmisi majandustulemusi, ei toimunud.

Oma osasid majandusaastal omandatud või tagatiseks võetud ega võõrandatud ei ole.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 104	15 989	
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>19 109</b>	<b>21 925</b>	
Nõuded ostjate vastu	18 000	20 752	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	517	0	
Muud nõuded	592	1 173	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>58 213</b>	<b>37 914</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	29 471	27 038	
Kinnisvarainvesteeringud	968 333	607 583	
Materiaalsed põhivarad	5 281	0	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 003 085</b>	<b>634 621</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 061 298</b>	<b>672 535</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	74 200	56 975	4
<b>Võlad ja ettemaksed</b>	<b>118 251</b>	<b>21 608</b>	
Võlad tarnijatele	101 070	4 987	
Maksuvõlad	517	0	
Muud võlad	2 278	489	
Tulevaste perioodide tulud	4 366	6 622	
Muud saadud ettemaksed	10 020	9 510	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>192 451</b>	<b>78 583</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	603 567	530 358	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>603 567</b>	<b>530 358</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>796 018</b>	<b>608 941</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 094	10 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	201 686	50 450	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>265 280</b>	<b>63 594</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 061 298</b>	<b>672 535</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	136 439	72 944	
Muud äritulud	117 051	87	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 135	-14 211	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 122	-4 531	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 875	-2 000	
Muud ärikulud	-375	-85	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>211 983</b>	<b>52 204</b>	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 116	1 164	
Intressitulud	3	2	
Intressikulud	-5 184	-2 920	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>201 686</b>	<b>50 450</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>201 686</b>	<b>50 450</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kangro Apartments OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Kangro Apartments OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoivuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Nõuded ja ettemaksud

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Olulised käibevara allahindlused". Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel bilansis lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Kohustuslik reservkapital

Ettevõtte põhikirjas pole ette nähtud osahingule reservkapitali moodustamist.

### Tulud

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. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 dividendidena 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.

Alates 2019. aastast saavad ettevõtted regulaarsetele dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86. Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase maksumääraga 20/80. Kui ettevõtte maksab 14/86-lise soodsumääraga dividendide füüsilisest isikust omanikule, siis peetakse füüsiliselt isikult lisaks kinni 7% tulumaksu osalt, mida ettevõtte tasandil maksustati 14/86-ga.

### Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

## Lisa 2 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	117 000	0
Muud äritulud	51	87
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>117 051</b>	<b>87</b>

## Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttel palgaline tööjõud puudus.

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 000	18 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Laenukohustised</b>		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 200	56 975
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>74 200</b>	<b>56 975</b>
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 278	489

<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>2 278</b>	<b>489</b>
----------------------------------	--------------	------------

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	603 567	530 358
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>603 567</b>	<b>530 358</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Saadud laenud</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksud</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	153 333	450 000	16 000	587 333	2 920
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>153 333</b>	<b>450 000</b>	<b>16 000</b>	<b>587 333</b>	<b>2 920</b>

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Saadud laenud</b>	<b>Saadud laenude tagasimaksud</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	587 333	150 000	59 566	677 767	5 184
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>587 333</b>	<b>150 000</b>	<b>59 566</b>	<b>677 767</b>	<b>5 184</b>

<b>MÜÜDUD</b>	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Teenused</b>		<b>Teenused</b>	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		18 000		18 000
<b>Kokku müüdid</b>		<b>18 000</b>		<b>18 000</b>



## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2023

**Kangro Apartments OÜ (registrikood: 14753235) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIRIS KANGRO	Juhatuse liige	11.04.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	201 686
<b>Kokku</b>	<b>262 780</b>
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	252 780
<b>Kokku</b>	<b>262 780</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	61 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	201 686
<b>Kokku</b>	<b>262 780</b>
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	252 780
<b>Kokku</b>	<b>262 780</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	116453	85.35%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	19956	14.63%	Ei
Nõupidamiste ja messide korraldamine	82301	30	0.02%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mairis Kangro	47006294916	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53471561
E-posti aadress	mairis@kangroapartments.com