

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kangro Apartments OÜ

registrikood: 14753235

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Viimsi alevik,
Mooni tee 6-41

postisihnumber: 74001

telefon: +372 5062740

e-posti aadress: info@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, maalitundide läbiviimine jm väiksemad teenused.

2023.aastal moodustas 98% müügitulust põhitegevus ja 2% erinevad kõrvaltegevused. Majandusaasta lõppes 75 746 eurose kasumiga. 2024.aastal planeeritakse jätkata samade tegevusaladega.

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

Juhatuse 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.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 211	39 104	
Nõuded ja ettemaksed	2 626	19 109	
Nõuded ostjate vastu	0	18 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	608	517	
Muud nõuded	608	592	
Ettemaksed	1 410	0	
Kokku käibevarad	45 837	58 213	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	41 221	29 471	
Kinnisvarainvesteeringud	960 333	968 333	
Materiaalsed põhivarad	7 738	5 281	
Kokku põhivarad	1 009 292	1 003 085	
Kokku varad	1 055 129	1 061 298	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	74 200	74 200	4
Võlad ja ettemaksed	20 536	118 251	
Võlad tarnijatele	0	101 070	
Maksuvõlad	608	517	
Muud võlad	2 762	2 278	4
Tulevaste perioodide tulud	4 356	4 366	
Muud saadud ettemaksed	12 810	10 020	
Kokku lühiajalised kohustised	94 736	192 451	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	629 367	603 567	4
Kokku pikaajalised kohustised	629 367	603 567	
Kokku kohustised	724 103	796 018	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 780	61 094	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 746	201 686	
Kokku omakapital	331 026	265 280	
Kokku kohustised ja omakapital	1 055 129	1 061 298	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	128 086	136 439	
Muud äritulud	0	117 051	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 715	-32 135	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 100	-2 122	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 624	-6 875	
Muud ärikulud	-619	-375	
Ärikasum (kahjum)	82 028	211 983	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 533	-5 116	
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-5 318	-5 184	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	78 246	201 686	
Tulumaks	-2 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 746	201 686	

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 ostjatel laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Olulised käibevara allahindlused". Ostjatel 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 ettevõtte 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)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	117 000
Muud äritulud	0	51
Kokku muud äritulud	0	117 051

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõtte palgaline tööjõud puudus.

Lisa 4 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	0	18 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	18 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 200	74 200
Kokku laenukohustised	74 200	74 200
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 762	2 278

Kokku võlad ja ettemaksud	2 762	2 278
----------------------------------	--------------	--------------

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	629 367	603 567
Kokku laenukohustised	629 367	603 567

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku laenukohustised	587 333	150 000	59 566	677 767	5 184

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	677 767	100 000	74 200	703 567	5 318
Kokku laenukohustised	677 767	100 000	74 200	703 567	5 318

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		18 000
Kokku müüdid		0		18 000

Aruandeaastal juhatusele tasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2024

Kangro Apartments OÜ (registrikood: 14753235) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KANGRO	Juhatuse liige	17.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 746
Kokku	328 526
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	328 526
Kokku	328 526

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	75 746
Kokku	328 526
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	328 526
Kokku	328 526

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	126128	98.47%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1538	1.20%	Ei
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	300	0.23%	Ei
Nõupidamiste ja messide korraldamine	82301	100	0.08%	Ei
Vabaaja- ja sporditarvete väljaüürimine ja kasutusrent	77211	20	0.02%	Ei