

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ KARUMAA

registrikood: 10235017

postiaadress: Harju maakond, Harku vald, Tabasalu alevik,
Ranna tee 2

postisihthnumber: 76901

telefon: +372 6032368

faks: +372 6076645

e-posti aadress: info@karumaa.ee

veebilehe aadress: www.karumaa.ee

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 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Karumaa tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja arendamine.

OÜ Karumaa emaettevõtte on Karu Corp, mis on registreeritud Kanadas.

2023. aasta oli OÜ Karumaale kinnisvaraarenduse lõpptulemi-müügiprotsessi suhtes edukas. Ostuhuvi kommunikatsioonidega äri-, tootmis- ja elamumaa kinnistute osas on jätkuvalt olemas. Hinnapakumisi küsiti varasematest aastatest sagedamini. Majanduse üldine ebastabiilsus ning pankade jätkuvalt konservatiivne krediitpoliitika avaldab tehingutele hoonestamata kinnistutega siiski jätkuvalt negatiivset mõju. Toimus Maasikmäe arenduse kinnistute müük, mille detailplaneeringu algatamine oli alles ettevalmistusfaasis. Ruumide üürileandmise valdkonnas on hinnad stabiilsed. Olulist hinnatõusu selles valdkonnas meie tegevuspiirkonnas lähiaastatel oodata ei ole. Eelmisel aastal vabanenud pinnad on õnnestunud uuesti üürile anda.

2022. aastal alanud Ukraina sõda ja süvenev energiakriis ei avalda olulist mõju ettevõtte tegevusele. Osäühing Karumaa on jätkuvalt tegutsev äriühing. OÜ Karumaa nõukogu koosneb kolmest liikmest.

OÜ Karumaa juhatus koosneb ühest liikmest, kes on ühtlasi ka firma tegevjuht. Juhatusel liikme teenistuslepingu alusel ei ole äriühingu nõukogu poolt tagasikutsumise korral talle hüvitist ette nähtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	660 345	1 340 637
Nõuded ja ettemaksed	38 340	40 637
Kokku käibevarad	698 685	1 381 274
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	127 823	127 823
Kinnisvarainvesteeringud	731 167	838 141
Materiaalsed põhivarad	47 272	44 043
Kokku põhivarad	906 262	1 010 007
Kokku varad	1 604 947	2 391 281
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	727 348	730 663
Võlad ja ettemaksed	271 096	271 516
Kokku lühiajalised kohustised	998 444	1 002 179
Kokku kohustised	998 444	1 002 179
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	314 925	314 925
Kohustuslik reservkapital	32 357	32 357
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-458 180	1 073 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	717 401	-31 728
Kokku omakapital	606 503	1 389 102
Kokku kohustised ja omakapital	1 604 947	2 391 281

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 435 370	257 546
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-123 970	-73 991
Mitmesugused tegevuskulud	-40 191	-40 301
Tööjõukulud	-173 962	-132 967
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 971	-4 152
Muud ärikulud	0	-11 445
Ärikasum (kahjum)	1 092 276	-5 310
Intressitulud	125	155
Intressikulud	0	-26 573
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 092 401	-31 728
Tulumaks	-375 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	717 401	-31 728

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2023. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õiglaselt osaühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

OÜ Karumaa 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja tulemuste kohta.

Vara ja kohustised on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsiooni äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

OÜ Karumaa kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures on hinnatud nõuet iga konkreetse kliendi vastu eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate tasumata summad, mille maksetähtaeg on ületanud 90 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Edasi kajastatakse varusid FIFO meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates

640 eurost. Erandjuhtudel, kui vara iseloom seda eeldab, võib juhatuse otsusega arvestada eelmärgitud omadustele vastavad soetused kuluks ka soetamise hetkel.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Teenuse müügist saadav tulu kajastatakse peale selle osutamist.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul kui üks osapool omab, kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena järgmisi isikuid ning nende lähedasi pereliikmeid ning nendega seotud äriühinguid:

- * tegevjuhtkond
- * nõukogu
- * emaettevõtja
- * tütarettevõtja
- * seotud ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 340	38 340
Ostjatelt laekumata arved	38 340	38 340
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 340	38 340
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 637	40 637
Ostjatelt laekumata arved	40 637	40 637
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 637	40 637

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 215 494	33 325	97 409	1 346 228
Akumuleeritud kulum	-1 199 790	-834	-97 409	-1 298 033
Jääkmaksumus	15 704	32 491	0	48 195
Amortisatsioonikulu	-819	-3 333	0	-4 152
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 215 494	33 325	97 409	1 346 228
Akumuleeritud kulum	-1 200 609	-4 167	-97 409	-1 302 185
Jääkmaksumus	14 885	29 158	0	44 043
Ostud ja parendused		8 200		8 200
Amortisatsioonikulu	-1 365	-3 606		-4 971
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 215 494	41 525	97 409	1 354 428
Akumuleeritud kulum	-1 201 974	-7 773	-97 409	-1 307 156
Jääkmaksumus	13 520	33 752	0	47 272

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	410 209	410 209			4	eur	30.04.2024
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	256 540	256 540			4	eur	31.07.2024
Laen nõukogu liikmelt	60 599	60 599			0	eur	01.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	727 348	727 348					
Laenukohustised kokku	727 348	727 348					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	410 209	410 209			4	eur	30.04.2023
Laen omanikuga seotud ettevõttelt	256 540	256 540			4	eur	31.07.2023
Laen nõukogu liikmelt	63 914	63 914			0	eur	01.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	730 663	730 663					
Laenukohustised kokku	730 663	730 663					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 900	31 900
Võlad töövõtjatele	16 832	16 832
Maksuvõlad	14 754	14 754
Muud võlad	204 187	204 187
Intressivõlad	204 187	204 187
Saadud ettemaksed	3 423	3 423
Tulevaste perioodide tulud	3 423	3 423
Kokku võlad ja ettemaksed	271 096	271 096
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 312	33 312
Võlad töövõtjatele	19 799	19 799
Maksuvõlad	12 001	12 001
Muud võlad	204 591	204 591
Intressivõlad	204 591	204 591
Saadud ettemaksed	1 813	1 813
Tulevaste perioodide tulud	1 813	1 813
Kokku võlad ja ettemaksed	271 516	271 516

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	130 662	99 873
Sotsiaalmaksud	43 300	33 094
Kokku tööjõukulud	173 962	132 967
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	666 747	666 747
Kokku nõuded ja ettemaksed	666 747	666 747

Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	666 747	666 747
Kokku laenukohustised	666 747	666 747

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022
Sidusettevõtjad	406 327	3 881	410 207
Kokku laenukohustised	406 327	3 881	410 207

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Sidusettevõtjad	406 327	0	406 327
Kokku laenukohustised	406 327	0	406 327

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	105 000	85 830

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2024

OÜ KARUMAA (registrikood: 10235017) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARMIN MUTLE	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-458 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	717 401
Kokku	259 221
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	259 221
Kokku	259 221

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-458 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	717 401
Kokku	259 221
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	259 221
Kokku	259 221

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1435370	100.00%	Jah