

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Kinnisvaramaailm

registrikood: 10424416

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Roseni tn 7

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5084524

e-posti aadress: marguspuis@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	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tööjõukulud	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kinnisvaramaailm OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine, üürileandmine ja tehniline hooldus.

2023. aastal oli põhitegevuseks renditud kinnisvara üürileandmine, bürooteenuste osutamine ja kolmandate isikute kinnisvara tehniline hooldus.

2024. aastal jätkab OÜ Kinnisvaramaailm endistel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 966	61 487	
Nõuded ja ettemaksed	326 260	280 461	2
Varud	134 763	129 832	
Kokku käibevarad	524 989	471 780	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	6 249	8 378	
Kokku põhivarad	6 249	8 378	
Kokku varad	531 238	480 158	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	40 000	40 000	
Võlad ja ettemaksed	102 004	117 795	3
Kokku lühiajalised kohustised	142 004	157 795	
Kokku kohustised	142 004	157 795	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	
Ülekurss	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 852	217 824	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 871	70 028	
Kokku omakapital	389 234	322 363	
Kokku kohustised ja omakapital	531 238	480 158	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	154 436	130 262	
Muud äritulud	19 357	700	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 002	-6 781	
Mitmesugused tegevuskulud	-46 352	-52 558	
Tööjõukulud	0	-5 131	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 129	-1 915	
Muud ärikulud	-520	-5 710	
Ärikasum (kahjum)	52 790	58 867	
Intressikulud	0	-359	
Muud finantstulud ja -kulud	14 081	11 520	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 871	70 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 871	70 028	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisvaramaailm raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused, lühiajalisi (alla 3-kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude üle peetakse arvestust individuaalmaksumuse meetodil, kuna tegemist on edasimüügi eesmärgil ostetud kinnistutega ja üksikud varuobjektid on üksteisest selgelt eristatavad.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana bilansis varad üldjuhul maksumusega üle 2500 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm on kehtestatud igale põhivara objektile eraldi, lähtudes tema kasulikust tööeast, vahemikus 10-35%.

Materiaalsele põhivaraale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetumaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 748	22 748
Ostjatelt laekumata arved	22 748	22 748
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000	1 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 853	2 853
Laenunõuded	194 384	194 384
Muud nõuded	44 488	44 488
Intressinõuded	14 488	14 488
Viitlaekumised	30 000	30 000
Ettemaksed	129 490	129 490
Tulevaste perioodide kulud	129 490	129 490
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-68 703	-68 703
Kokku nõuded ja ettemaksed	326 260	326 260
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 174	11 174
Ostjatelt laekumata arved	11 174	11 174
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000	1 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	148	148
Laenunõuded	212 329	212 329
Muud nõuded	30 000	30 000
Viitlaekumised	30 000	30 000
Ettemaksed	94 513	94 513
Tulevaste perioodide kulud	94 513	94 513
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-68 703	-68 703
Kokku nõuded ja ettemaksed	280 461	280 461

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 586	1 586
Maksuvõlad	2 846	2 846
Muud võlad	6 697	6 697
Muud viitvõlad	6 697	6 697
Saadud ettemaksed	90 875	90 875
Kokku võlad ja ettemaksed	102 004	102 004
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 962	1 962
Võlad töövõtjatele	252	252
Maksuvõlad	1 206	1 206
Muud võlad	6 773	6 773
Muud viitvõlad	6 773	6 773
Saadud ettemaksed	107 602	107 602
Kokku võlad ja ettemaksed	117 795	117 795

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	-3 835
Sotsiaalmaksud	0	-1 296
Kokku tööjõukulud	0	-5 131
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	91 550	118 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	91 550	118 050
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 400	4 400
Kokku võlad ja ettemaksed	4 400	4 400

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 550	-1 000	1 000	90 550	7 244
Kokku antud laenud	90 550	-1 000	1 000	90 550	7 244
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud 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	90 550	26 500	0	118 050	7 244
Kokku antud laenud	90 550	26 500	0	118 050	7 244

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	0	3 835

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2024

Osaühing Kinnisvaramaailm (registrikood: 10424416) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS PUIS	Juhatuse liige	08.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 871
Kokku	354 723
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	354 723
Kokku	354 723

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 871
Kokku	354 723
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	354 723
Kokku	354 723

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	105600	68.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48607	31.47%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	229	0.15%	Ei