

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Balti Kinnisvaraarenduse OÜ

registrikood: 10733175

tänava/talu nimi, Narva tn 32a

maja ja korteri number:

linn: Rakvere linn

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 44311

telefon: +372 5165569

e-posti aadress: tiit.moik@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Intressitulud	10
Lisa 10 Tulumaks	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ on ettevõtte, mis tegeleb kinnisvara arenduse ja müügiga.

2023.aastal müüdi 1 kinnistu (2022: 3 kinnistut).

Tulud, kulud ja kasum

2023.aastal oli ettevõtte müügitulu 12,5 tuhat eurot (2022:38,3 tuhat eurot).

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ lõpetas 2023.aasta majandusaasta kahjumiga 7,1 tuhat eurot (2022: kahjum 29,6 tuhat eurot)

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on leida võimalusi soetatud kruntide müügiks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	104 720	92 477	2
Nõuded ja ettemaksed	41 382	41 384	11
Nõuded seotud osapoolte vastu	41 382	41 382	11
Muud nõuded	0	2	
Kokku varud	315 255	334 586	
Müügiks ostetud kaubad	315 255	334 586	
Kokku käibevarad	461 357	468 447	
Kokku varad	461 357	468 447	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4	14	
Võlad tarnijatele	4	14	
Kokku lühiajalised kohustised	4	14	
Kokku kohustised	4	14	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	77 652	77 652	5
Ülekurss	373 882	373 882	
Kohustuslik reservkapital	2 588	2 588	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 311	43 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 080	-29 635	
Kokku omakapital	461 353	468 433	
Kokku kohustised ja omakapital	461 357	468 447	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	12 500	38 333	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 464	-52 812	7
Mitmesugused tegevuskulud	-121	-161	8
Ärikasum (kahjum)	-7 085	-14 640	
Intressitulud	5	5	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 080	-14 635	
Tulumaks	0	-15 000	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 080	-29 635	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtteks.

Tulenevalt eeltoodust on 2023.aastal koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes:

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis kassa ja arvelduskonto jääke. Lisa 2

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Edaspidi kajastatakse varusid nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varudena on bilansis kajastatud müügiks ostetud kinnisvarad. Arendatavate kinnistute kajastamisel ja bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalset hindamist üksikute objektide lõikes.

Varud on kajastatud bilansis soetusmaksumuses, kuna nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. (Lisa 3).

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed	5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansi kuupäevast.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis oleks kaasnenud dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 4.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamise hetk omandiõiguse ülemineku hetkega. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- tegev – ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanik;
- kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	62 515	50 272
Kassa	42 205	42 205
Kokku raha	104 720	92 477

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 917	1 917
Akumuleeritud kulum	-1 917	-1 917
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 1

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 785	11 449
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 446	2 862
Kokku tingimuslikud kohustised	7 231	14 311

Lisa 1

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	77 652	77 652
Osade arv (tk)	2	2
Balti Kinnisvaraarenduse OÜ osakapital koosneb kahest osast, millest üks osa on nimiväärtusega 51 768 eurot ja teine 25 884 eurot. Põhikirja kohaselt on Balti Kinnisvaraarenduse OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 63 912 eurot ja maksimumsuuruseks 255 647 eurot.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 500	38 333
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 500	38 333
Kokku müügitulu	12 500	38 333
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	12 500	38 333
Kokku müügitulu	12 500	38 333

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	19 331	52 647
Energia	133	165
Elektrienergia	133	165
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	19 464	52 812

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	13	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	106	159
Mitmesuguste ostetud teenuste kulud	2	2
Kokku mitmesugused tegevuskulud	121	161

Lisa 9 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud intressitulud	5	5
Kokku intressitulud	5	5

Lisa 10 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	60 000	15 000
Eesti	0	0	60 000	15 000
Kokku	0	0	60 000	15 000

Lisa 11

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ I.S.P.K.AUTO
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

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	41 382	41 382
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 382	41 382

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ ei ole aruandeaastal maksnud tasusid juhatuse liikmetele.

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ on 2018.aastal andnud laenu osanikuga seotud ettevõttele. Nõuete saldo 41382 eurot koosneb laenu võlgnevusest 37644 eurot ja intresside võlgnevusest 3738 eurot.

2022.aastal maksti omanikele dividende 60 000 eurot.(Lisa 10)

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruande kuupäeva, 31.detsembri 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

Balti Kinnisvaraarenduse OÜ (registrikood: 10733175) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT MOIK	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 080
Kokku	7 231
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 231
Kokku	7 231

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 080
Kokku	7 231
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 231
Kokku	7 231

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	12500	100.00%	Jah