

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ KRISTIKUM

registrikood: 10735636

tänav a nimi, maja number: Kompanii 1c

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 523 3655

e-posti aadress: info@kristikum.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Kristikum OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine, hooldus ja üürile andmine.

Kristikum OÜ majandustegevust mõjutavad otseselt arengud kinnisvara äripindade sektoris. Viimastel aastatel on äripindade turg muutunud järjest üürnikekeskemaks ning äripindade omanikud peavad muutuma paindlikumaks üürnike soovide suhtes.

Kristikum OÜ omab aruandeaasta lõpu seisuga 2 ärihoonet Tartus, aadressil Kompanii 1c ja Raatuse 18.

Äripindade rendist saadud käive oli 117 835 eurot, majandusaasta kasumiks kujunes 44 969 eurot.

Aruandeaasta keskmine töötajate (juhatuse liikmed) arv oli 1 ja nende palgakulu koos maksudega moodustas 27 939 eurot.

Investeeringu tasuvus (ROI) seisuga 31.12.2022 on 31,9 % (31.12.2021 oli 2,3 %).

Kristikum OÜ peamiseks eesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata äripindade rentimist olemasolevates hoonetes ning soodsa võimaluse korral investeerida uutesse kinnisvaraobjektidesse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	107 908	184 556	
Finantsinvesteeringud	68 379	39 712	2
Nõuded ja ettemaksed	5 090	2 782	
Nõuded ostjate vastu	3 948	2 719	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 142	63	3
Kokku käibevarad	181 377	227 050	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 407 361	1 324 047	4
Kokku põhivarad	1 407 361	1 324 047	
Kokku varad	1 588 738	1 551 097	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 626	19 954	
Võlad tarnijatele	3 474	2 260	
Võlad töövõtjatele	2 290	3 086	
Maksuvõlad	940	7 576	3
Muud saadud ettemaksed	5 922	7 032	
Kokku lühiajalised kohustised	12 626	19 954	
Kokku kohustised	12 626	19 954	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Ülekurss	256	256	
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 528 011	1 497 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 969	30 470	
Kokku omakapital	1 576 112	1 531 143	
Kokku kohustised ja omakapital	1 588 738	1 551 097	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	117 835	106 003	5
Muud äritulud	83 314	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-110 694	-30 546	6
Mitmesugused tegevuskulud	-4 010	-4 500	
Tööjõukulud	-27 939	-36 489	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-151	
Ärikasum (kahjum)	58 506	34 317	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-13 551	1 137	
Intressitulud	14	22	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	44 969	35 476	
Tulumaks	0	-5 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 969	30 470	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standarditega. Finantsarvestuse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad rahandusministeeriumi poolt välja antud juhendid. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1. Aruanne on koostatud väiksele ettevõttele kehtestatud reeglite järgi eurodes.

Raha

Rahana ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel Ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõuete puhul, mis ei ole isikupäraselt olulised ja mille kohta pole teavet nende väärtuse langemisest, kasutatakse ligikaudse hindamise meetodit.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida äriühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulenevalt seaduse muudatusest alates 01.01.2018 on võimalik dividendide välja maksta soodusmaksumääraga 14/86. Seda saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise dividendi summa ulatuses, kusjuures arvesse võetakse ainult Eestis maksustatav jaotatud kasum. Eestis tulumaksust vabastatud väljamaksed, näiteks saadud dividenditulu jäävad arvestusest välja. 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.

Seotud osapooled

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

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tüdarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu ärilistele otsustele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	0	
Soetamine	38 575	38 575
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 137	1 137
31.12.2021	39 712	39 712
Soetamine	43 242	43 242
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-15 599	-15 599
Muud	1 024	1 024
31.12.2022	68 379	68 379

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	3 501
Käibemaks	996	0	0	1 433
Üksikisiku tulumaks	0	337	0	1 855
Sotsiaalmaks	0	568	0	754
Kohustuslik kogumispension	0	34	0	33
Ettemaksukonto jääk	146		63	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 142	939	63	7 576

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 324 047
31.12.2021	1 324 047
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	83 314
31.12.2022	1 407 361

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	117 835	106 003
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-110 694	-30 546

Lisa 5 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	117 835	106 003
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	117 835	106 003
Kokku müügitulu	117 835	106 003
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade üür	117 835	106 003
Kokku müügitulu	117 835	106 003

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Kinnisvara remont ja hooldus	110 694	28 911
Muud	0	1 635
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	110 694	30 546

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	21 007	27 435
Sotsiaalmaksud	6 932	9 054
Kokku tööjõukulud	27 939	36 489
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	27 939	27 435

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

OÜ KRISTIKUM (registrikood: 10735636) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAANUS MAGERIN	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 528 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	44 969
Kokku	1 572 980
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 572 980
Kokku	1 572 980

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	117835	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Margus Magerin	36601312732	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Aavo Kabanen	36112222716	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5233655
E-posti aadress	info@kristikum.ee