

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Afeel

registrikood: 10740206

tänav a nimi: Leola tn

maja number: 3

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postisihthnumber: 71012

telefon: +372 5622 2320

e-posti aadress: tiit.maisa@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Muud ärikulud	11
Lisa 10 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Osaühing Afeel on 2001. aastal loodud ettevõtte, mille põhieesmärk on kinnisvaraala ja peakontorite tegevus.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Statistikaameti hinnangul vähenes Eesti majanduse maht 2023. aastal kokkuvõttes 3%. Eesti Panga majandusprognoosi järgi kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamiseks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime.

Enamike prognoosijate hinnangul ootab Euroala ees majanduskasv, mis jääb alla ühe protsendi, eeldusel, et Euroopa Keskpang vähendab intressimäärasid.

Võimalusi kiiremaks, 3% lähedaseks majanduskasvuks, on oodata 2025. ja 2026. aastal.

2023. aastal langes ärikinnisvara turu ostu-müügitehingute arv märgatavalt. Viimastel aastatel on ärikinnisvara investeerimisturul olnud ostupoolel kodumaine kapital ja müügipoolel välisinvestorid, kelle müügihuvi ehk saab selgitada halvenenud geopoliitilise olukorraga, aga Eesti investorid on valmis jätkuvalt raha paigutama.

Ärikinnisvara üürile andmine on majandusest oluliselt stabiilsem tegevusala ning oluline põhjus sellele, et kinnisvaraalased tegevused 2023. aastal paljude muude tegevusaladega ja majanduse kui tervikuna võrreldes vastuvoolu ujuvad. Ärikinnisvara stabiilsus tuleneb asjaolust, et rahavoo tuumaks olev üüritulu põhineb pikaajalistel lepingutel ja ei hakka seetõttu kohe majanduslanguse alguses järsult vähenema.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2023. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus. Ettevõtte poolt võetud laenude intressid on seotud EURIBORI muutusega, mistõttu Euroopa Keskpanga poolt intressimäära tõstmise korral suureneb ka laenude intressikulu.

Majandustegevusest 2023. aastal

Majandusaastal jätkas osaühing oma tavapärase majandustegevust. Aruandeaasta müügitulu oli 191,4 tuhat eurot, 2022. aastal 191,1 tuhat eurot. Renditulu oli 2023. aastal 96 tuhat eurot, 2022. aastal 93 tuhat eurot. Aruandeaastal toimus ettevõtte jagunemine. Jagunemislepingu alusel anti üle kolm kinnistut, mille tulemusena tekkis aruandeaastal kahjum. Põhitegevuse osas ei mõjutanud muutunud majandusolukord ettevõtte majandustegevust ega finantstulemust.

Ettevõtte majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid. Oma tegevuses jälgitakse keskkonna säästlikkuse printsiipe.

Peamiseks suunaks järgnevatel aastatel on olemasoleva kinnisvara rentimine ja haldamine.

Ettevõtte juhatuse aruandeaastal muudatusi ei toimunud.

Eesmärgid ja hinnangud

Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõttes 2024. aastal suuri muudatusi ette näha. Jätkatakse samade tegevusaladega.

Vaatamata raskele olukorrale majanduses on ettevõtte juhtkond kindel tegevuse jätkuvuses.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 296	31 715	
Nõuded ja ettemaksed	21 111	61 227	
Nõuded ostjate vastu	18 604	52 127	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	0	
Ettemaksed	2 500	9 100	
Kokku käibevarad	22 407	92 942	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 346	4 346	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	4 346	4 346	2
Kinnisvarainvesteeringud	210 224	313 404	3
Materiaalsed põhivarad	222 241	149 197	4
Kokku põhivarad	436 811	466 947	
Kokku varad	459 218	559 889	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 373	10 698	5
Võlad ja ettemaksed	71 007	115 783	
Võlad tarnijatele	9 219	18 386	
Võlad töövõtjatele	690	630	
Maksuvõlad	936	1 150	
Muud võlad	58 180	94 137	11
Muud saadud ettemaksed	1 982	1 480	
Kokku lühiajalised kohustised	93 380	126 481	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	67 303	17 557	5
Kokku pikaajalised kohustised	67 303	17 557	
Kokku kohustised	160 683	144 038	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 948	8 948	
Kohustuslik reservkapital	895	895	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	365 208	382 877	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 516	23 131	
Kokku omakapital	298 535	415 851	
Kokku kohustised ja omakapital	459 218	559 889	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	191 408	191 122	6
Muud äritulud	5 975	20 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-88 018	-123 405	
Mitmesugused tegevuskulud	-73 697	-63 406	
Tööjõukulud	-11 641	-10 501	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-49 718	-29 676	
Muud ärikulud	-86 769	-800	9
Ärikasum (kahjum)	-112 460	-16 666	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	40 800	40 800	10
Intressitulud	3	5	
Intressikulud	-4 859	-1 008	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-76 516	23 131	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 516	23 131	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Afeel OÜ 2023. aasta aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Finantsvarad

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

Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju.

Investeeringud sidusettevõttesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus.

Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest.

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. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse üldhalduskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtudega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansist arvele tema soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Edasisel kajastamisel on kasutatud soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute eluiga on 25 kuni 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	kuni 10 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

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 kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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 dividende dividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10373185	Viljandi Centrum AS	Eesti	Kinnivaraarendus ja haldus	17	17

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	85 553	575 287	660 840
Akumuleeritud kulum	0	-331 136	-331 136
Jääkmaksumus	85 553	244 151	329 704
Amortisatsioonikulu	0	-16 300	-16 300
31.12.2022			
Soetusmaksumus	85 553	575 287	660 840
Akumuleeritud kulum	0	-347 436	-347 436
Jääkmaksumus	85 553	227 851	313 404
Amortisatsioonikulu	0	-23 012	-23 012
Muud muutused	-80 168	0	-80 168
31.12.2023			
Soetusmaksumus	5 385	575 287	580 672
Akumuleeritud kulum	0	-370 448	-370 448
Jääkmaksumus	5 385	204 839	210 224

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	96 081	93 121

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	55 501	59 062	114 563
Akumuleeritud kulum	-31 985	0	-31 985
Jääkmaksumus	23 516	59 062	82 578
Ostud ja parendused	163 162	0	163 162
Amortisatsioonikulu	-13 376	0	-13 376
Müügid (jääkmaksumuses)	-83 167	0	-83 167
Ümberliigitamised	59 062	-59 062	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	59 062	-59 062	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	162 576	0	162 576
Akumuleeritud kulum	-13 379	0	-13 379
Jääkmaksumus	149 197	0	149 197
Ostud ja parendused	99 750	0	99 750
Amortisatsioonikulu	-26 706	0	-26 706
31.12.2023			
Soetusmaksumus	262 326	0	262 326
Akumuleeritud kulum	-40 085	0	-40 085
Jääkmaksumus	222 241	0	222 241

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised võlakirjad				
Krediitdiasutused	17 825	11 263	6 562	0
Pikaajalised võlakirjad kokku	17 825	11 263	6 562	0
Kapitalirendikohustised kokku	71 851	11 110	60 741	0
Laenukohustised kokku	89 676	22 373	67 303	0

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Krediitdiasutused	28 255	10 698	17 557	0
Pikaajalised laenud kokku	28 255	10 698	17 557	0
Laenukohustised kokku	28 255	10 698	17 557	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	4 474	4 474
Ehitised	48 285	27 725
Masinad ja seadmed	89 775	0
Kokku	142 534	32 199

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	191 408	191 122
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	191 408	191 122
Kokku müügitulu	191 408	191 122
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	96 081	93 121
Kinnisvarahaldusega seotud teenused	69 968	97 678
Projektide juhtimise ja nõustamise teenus	25 000	0
Muu müük	359	323
Kokku müügitulu	191 408	191 122

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	20 000
Trahhid, viivised ja hüvitised	5 975	0
Kokku muud äritulud	5 975	20 000

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	8 700	7 848
Sotsiaalmaksud	2 941	2 653
Kokku tööjõukulud	11 641	10 501
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Ettevõtte jagunemise kahjum	86 768	0
Muud	1	800
Kokku muud ärikulud	86 769	800

Lisa 10 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	40 800	40 800
Dividenditulud	40 800	40 800
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	40 800	40 800

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	26	27
Kokku nõuded ja ettemaksed	26	27
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 748	93 773
Kokku võlad ja ettemaksed	57 748	93 773

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	25 358	323
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	833
Kokku müüdnud	25 358	1 156

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2024

Osaühing Afeel (registrikood: 10740206) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	365 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 516
Kokku	288 692
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	288 692
Kokku	288 692

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	365 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-76 516
Kokku	288 692
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	288 692
Kokku	288 692

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	166049	86.75%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	25000	13.06%	Ei