

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Nicoletta OÜ

registrikood: 10790598

tänavanimi, maja ja korteri number: Raekoja plats 8-20

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10146

telefon: +372 51921643

e-posti aadress: marimoldre@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Nicoletta OÜ registreeriti Äriregistris 23.08.2001 aastal. Osaühingu põhilisteks tegevus-valdkondadeks on kinnisvara haldus ja hooldus .

2022. aasta majandustulemuste järgi oli Nicoletta OÜ müügitulu 42 656 eurot, kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu 100%.

2022 müügikäive vähenes ca 8% võrreldes eelmise majandusaastaga .

Jätkuv põhjus oli COVID-19 mõjust rendlepingute muutmisele.

Osaühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele aruandeperioodil maksti tasu juhatuse liikmeks olemise eest 7078 eurot.

Töötajaid 2022.a. ei olnud.

Põhivara 2022 majandusaastal soetati 399 euro väärtuses..

2023 aastal on kavas jätkata üüriteenuse pakkumist ja kinnistu haldustegevust. Seoses üüritulude olulise vähenemise tõttu, otsitakse lisa tegevusvaldkonda .

	2022	2021
Olulisemad suhtarvud:		
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,55	0,77
Omakapitali määr (omakapital/ varad)	0,55	0,52

Mari Möldre
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 914	38 689	2
Finantsinvesteeringud	1 050	1 092	3
Nõuded ja ettemaksed	3 907	9 341	4
Kokku käibevarad	34 871	49 122	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	490 282	507 701	6
Materiaalsed põhivarad	12 182	16 390	7
Kokku põhivarad	502 464	524 091	
Kokku varad	537 335	573 213	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	921	8
Võlad ja ettemaksed	63 919	65 545	9
Kokku lühiajalised kohustised	63 919	66 466	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	178 271	198 271	8
Võlad ja ettemaksed	0	4 956	9
Kokku pikaajalised kohustised	178 271	203 227	
Kokku kohustised	242 190	269 693	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	23 779	23 779	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 263	273 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 897	6 071	
Kokku omakapital	295 145	303 520	
Kokku kohustised ja omakapital	537 335	573 213	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	42 656	46 257	12
Muud äritulud	1 973	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 150	-1 859	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 279	-6 393	13
Tööjõukulud	-9 414	-9 877	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-22 027	-21 945	
Muud ärikulud	-616	-876	
Ärikasum (kahjum)	-4 857	5 307	
Muud finantstulud ja -kulud	-40	764	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 897	6 071	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 897	6 071	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nicoletta OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate

tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5
Arvutid ja arvutisüsteemid	4
Transpordivahendid	10

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;
tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	26 959	38 125
Kassa	2 955	564
Kokku raha	29 914	38 689

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	556	556
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	536	536
31.12.2021	1 092	1 092
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-42	-42
31.12.2022	1 050	1 050

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	485	485	
Ostjatelt laekumata arved	485	485	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	5
Ettemaksed	3 421	3 421	
Tulevaste perioodide kulud	3 421	3 421	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 907	3 907	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	250	250	
Ostjatelt laekumata arved	250	250	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	5
Laenunõuded	2 500	2 500	
Muud nõuded	320	320	
Intressinõuded	320	320	
Ettemaksed	6 267	6 267	
Tulevaste perioodide kulud	2 319	2 319	
Muud makstud ettemaksed	3 948	3 948	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 341	9 341	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		492		719
Üksikisiku tulumaks		14		14
Erisoodustuse tulumaks		41		86
Sotsiaalmaks		261		253
Kohustuslik kogumispension		12		12
Ettemaksukonto jääk	1		4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	820	4	1 084

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	802 518	802 518
Akumuleeritud kulum	-277 398	-277 398
Jääkmaksumus	525 120	525 120
Amortisatsioonikulu	-17 419	-17 419
31.12.2021		
Soetusmaksumus	802 518	802 518
Akumuleeritud kulum	-294 817	-294 817
Jääkmaksumus	507 701	507 701
Amortisatsioonikulu	-17 419	-17 419
31.12.2022		
Soetusmaksumus	802 518	802 518
Akumuleeritud kulum	-312 236	-312 236
Jääkmaksumus	490 282	490 282

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	26 950	1 700	28 650	5 115	33 765
Akumuleeritud kulum	-12 577	-469	-13 046	-1 857	-14 903
Jääkmaksumus	14 373	1 231	15 604	3 258	18 862
Ostud ja parendused				2 053	2 053
Muud ostud ja parendused				2 053	2 053
Amortisatsioonikulu	-2 694	-425	-3 119	-1 406	-4 525
31.12.2021					
Soetusmaksumus	26 950	1 700	28 650	7 168	35 818
Akumuleeritud kulum	-15 271	-894	-16 165	-3 263	-19 428
Jääkmaksumus	11 679	806	12 485	3 905	16 390
Ostud ja parendused				399	399
Muud ostud ja parendused				399	399
Amortisatsioonikulu	-2 695	-364	-3 059	-1 548	-4 607
31.12.2022					
Soetusmaksumus	26 950	1 700	28 650	7 567	36 217
Akumuleeritud kulum	-17 966	-1 258	-19 224	-4 811	-24 035
Jääkmaksumus	8 984	442	9 426	2 756	12 182

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapool laen 2	110 000		110 000		1%	eur	06.08.2025	15
Seotud osapool laen 3	68 271		68 271		1%	eur	04.11.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	178 271		178 271					
Laenukohustised kokku	178 271		178 271					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapool laen 1	921	921			1%	eur	31.12.2021	
Lühiajalised laenud kokku	921	921						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapool laen 2	130 000		130 000		1%	eur	06.08.2025	15
Seotud osapool laen 3	68 271		68 271		1%	eur	04.11.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	198 271		198 271					
Laenukohustised kokku	199 192	921	198 271					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 128	3 128		
Võlad töövõtjatele	641	641		
Maksuvõlad	820	820		5
Muud võlad	59 330	59 330		
Intressivõlad	57 828	57 828		
Muud viitvõlad	1 502	1 502		
Kokku võlad ja ettemaksed	63 919	63 919		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 462	3 462		
Võlad töövõtjatele	558	558		
Maksuvõlad	1 084	1 084		5
Muud võlad	60 441	60 441		
Intressivõlad	57 828	57 828		
Muud viitvõlad	2 613	2 613		
Saadud ettemaksed	4 956		4 956	
Muud saadud ettemaksed	4 956		4 956	
Kokku võlad ja ettemaksed	70 501	65 545	4 956	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	217 093	223 793
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	54 273	55 948
Kokku tingimuslikud kohustised	271 366	279 741

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	23 779	23 779
Osade arv (tk)	2	3

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 656	46 257
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	42 656	46 257
Kokku müügitulu	42 656	46 257
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	42 656	46 257
Kokku müügitulu	42 656	46 257

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-3 754	-2 005
Elektrienergia	-665	-318
Soojusenergia	-1 846	-782
Kütus	-1 243	-905
Veevarustusteenused	-125	-81
Mitmesugused bürookulud	-4 249	-1 992
Lähetuskulud	-83	0
Koolituskulud	-1 833	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 256	-2 093
Ruumide hooldus	-979	-222
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 279	-6 393

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-7 078	-7 443
Sotsiaalmaksud	-2 336	-2 433
Kokku tööjõukulud	-9 414	-9 876
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	110 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	68 271
Kokku laenukohustised	0	178 271

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	130 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	68 271
Kokku laenukohustised	0	198 271

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 078	7 443

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.09.2023

Nicoletta OÜ (registrikood: 10790598) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARI MÖLDRE	Juhatuse liige	22.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 897
Kokku	271 366
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	271 366
Kokku	271 366

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	276 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 897
Kokku	271 366
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	271 366
Kokku	271 366

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	42656	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 51921643
E-posti aadress	marimoldre@hotmail.com