

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ KINNISASI**registrikoode: 11051744**

tänava/talu nimi, Vanemuise tn 21a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald:

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 5019169

e-posti aadress: makkle@makkle.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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine
2022.a. Laohoone üüriteenus.
2023.a. Laohoone üüriteenus.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvestusmeetod	2022	2021
Puhas käibekapital	Käibevara-lühiajalised kohustused	-78931	-97196
Omakapitali kordaja	Varad / omakapital	1,27	1,41

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	31 039	14 133
Nõuded ja ettemaksed	1 956	1 732
Kokku käibevarad	32 995	15 865
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	241 100	241 100
Kinnisvarainvesteeringud	1 112 051	1 136 046
Kokku põhivarad	1 353 151	1 377 146
Kokku varad	1 386 146	1 393 011
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	108 000	108 000
Võlad ja ettemaksed	3 925	5 061
Kokku lühiajalised kohustised	111 925	113 061
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	184 000	292 000
Kokku pikaajalised kohustised	184 000	292 000
Kokku kohustised	295 925	405 061
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	985 139	887 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 270	97 640
Kokku omakapital	1 090 221	987 950
Kokku kohustised ja omakapital	1 386 146	1 393 011

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	135 360	131 205
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 252	-4 320
Mitmesugused tegevuskulud	-574	-1 765
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 995	-23 995
Ärikasum (kahjum)	104 539	101 125
Intressitulud	1 243	1 216
Intressikulud	-3 512	-4 701
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	102 270	97 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 270	97 640

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnisasi 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele kvalifitseerub OÜ Kinnisasi väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kajastatud arvelduskontode jääke pankades.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on kuni 5% aastas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.2019 on regulaarselt makstavate dividendide tulumaksu määr 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

OÜ Kinnisasi aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	31 039	14 133
Kokku raha	31 039	14 133

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	241 100	0	0	241 100
Muud nõuded	1 206	1 206	0	0
Intressinõuded	1 206	1 206	0	0
Ettemaksed	750	750	0	0
Tulevaste perioodide kulud	750	750	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	243 056	1 956	0	241 100

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	241 100	0	0	241 100
Muud nõuded	1 206	1 206	0	0
Intressinõuded	1 206	1 206	0	0
Ettemaksed	526	526	0	0
Tulevaste perioodide kulud	526	526	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	242 832	1 732		241 100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	0	1 350 000
Akumuleeritud kulum		-189 959	0	-189 959
Jääkmaksumus	150 260	1 009 781	0	1 160 041
Amortisatsioonikulu	0	-23 995	0	-23 995
31.12.2021				
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740	0	1 350 000
Akumuleeritud kulum	0	-213 954	0	-213 954
Jääkmaksumus	150 260	985 786	0	1 136 046
Amortisatsioonikulu		-23 995		-23 995
31.12.2022				
Soetusmaksumus	150 260	1 199 740		1 350 000
Akumuleeritud kulum		-237 949		-237 949
Jääkmaksumus	150 260	961 791		1 112 051

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	135 360	131 205
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 252	-4 320

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	292 000	108 000	184 000	0	1%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	292 000	108 000	184 000	0			
Laenukohustised kokku	292 000	108 000	184 000	0			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	400 000	108 000	292 000	0	1%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	400 000	108 000	292 000				
Laenukohustised kokku	400 000	108 000	292 000				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	500	500	0	0
Muud võlad	3 425	3 425	0	0
Intressivõlad	3 425	3 425	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 925	3 925		
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	360	360	0	0
Muud võlad	4 701	4 701	0	0
Intressivõlad	4 701	4 701	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 061	5 061		

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	815 264	738 853
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	271 755	246 285
Kokku tingimuslikud kohustised	1 087 019	985 138

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	135 360	131 205
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	135 360	131 205
Kokku müügitulu	135 360	131 205
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile ja rendile andmine	135 360	131 205
Kokku müügitulu	135 360	131 205

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Makkle Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	6 000	4 320
Kokku ostetud	6 000	4 320

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.01.2023

OÜ KINNISASI (registrikood: 11051744) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO AVARMAA	Juhatuse liige	27.01.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	985 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 270
Kokku	1 087 409
Jaotamine	
Kokku	1 087 409

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135360	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing MAKKLE INVEST	10287907	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5019169
E-posti aadress	makkle@makkle.ee