

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kinnistu OÜ

registrikood: 11082662

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 24d

postisihthnumber: 50010

telefon: +372 5017886, +372 7424911

faks: +372 7424911

e-posti aadress: MARTERIK@ESTPAK.EE

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tööjõukulud	8
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on põllu - ja metsakinnistute vahendamine ja selle alane nõustamine.

2023. aasta müügitulu oli 406 985 eurot ja kasumit saadi 93 731 eurot.

2024. aastal jätkatakse samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	29 698	203 906
Nõuded ja ettemaksed	107 985	136 433
Nõuded ostjate vastu	26 283	24 173
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37	9 172
Laenunõuded	81 665	103 088
Kokku varud	5 000	2 000
Ettemaksed varude eest	5 000	2 000
Kokku käibevarad	142 683	342 339
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	308 945	308 745
Muud nõuded	308 945	308 745
Kinnisvarainvesteeringud	718 130	556 961
Materiaalsed põhivarad	127 581	151 528
Immateriaalsed põhivarad	770	2 675
Kokku põhivarad	1 155 426	1 019 909
Kokku varad	1 298 109	1 362 248
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	144 203	85 023
Võlad ja ettemaksed	88 092	72 296
Võlad tarnijatele	7 912	7 253
Võlad töövõtjatele	6 476	6 876
Maksuvõlad	45 704	57 471
Muud võlad	0	696
Muud saadud ettemaksed	28 000	0
Kokku lühiajalised kohustised	232 295	157 319
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	78 745	105 698
Võlad ja ettemaksed	226 068	233 618
Muud võlad	226 068	233 618
Kokku pikaajalised kohustised	304 813	339 316
Kokku kohustised	537 108	496 635
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	664 714	515 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 731	347 530

Kokku omakapital	761 001	865 613
Kokku kohustised ja omakapital	1 298 109	1 362 248

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	406 985	712 134
Muud äritulud	98 715	7 500
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 655	-95 938
Mitmesugused tegevuskulud	-89 361	-96 869
Tööjõukulud	-130 835	-138 494
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 852	-24 359
Muud ärikulud	-12 407	-9 343
Ärikasum (kahjum)	148 590	354 631
Intressikulud	-7 167	-5 402
Muud finantstulud ja -kulud	220	226
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 643	349 455
Tulumaks	-47 912	-1 925
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 731	347 530

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kinnistu OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja koostatud väikeettevõtja aruandele seatud nõuete kohaselt.

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 kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

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 laenud 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, 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).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest: Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 10 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 EUR

Finantskohustised

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

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.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	97 784	103 548
Sotsiaalmaksud	33 051	34 946
Kokku tööjõukulud	130 835	138 494
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

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	79 463	88 689
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 201	2 201
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 664	90 890

PIKAAJALISED	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	308 945	308 745
Kokku nõuded ja ettemaksed	308 945	308 745
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000	0
Kokku laenukohustised	1 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 268	159 618
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 800	3 800
Kokku võlad ja ettemaksed	159 068	163 418

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

Kinnistu OÜ (registrikood: 11082662) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART ERIK	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	664 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 731
Kokku	758 445
Jaotamine	
Kokku	758 445

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	664 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 731
Kokku	758 445
Jaotamine	
Kokku	758 445

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	390219	95.88%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	13201	3.24%	Ei