

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Sinu Vara

registrikood: 11089635

postiaadress: Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn,
Keskväljak 9

postisihthnumber: 41531

telefon: +372 5535933

e-posti aadress: sinuvara@gmail.com

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 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Osaühing Sinu Vara on registreeritud 03.02.2005.

Ettevõtte on 2 füüsilisest isikust osanikku.

Aruandeperiood on 01.01-31.12.

Osaühing Sinu Vara põhitegevusalaks on kinnisvarabüroo tegevus.

Peamiselt tegutsetakse kinnisvara vahendustegevusega ning vajadusel kinnisvaraobjektide väikesemahuliste renoveerimistöödega.

Aruandeperioodil ettevõtte palgalisi töötajaid ei olnud.

2021 aastal soetas ettevõtte kinnistu Jõhvi linnas.

2023 aastal soetas ettevõtte ka naaber kinnistu.

2024 aastal on planeeritud alustada ehitustöödega uue äripargi loomiseks.

Aruanne on allkirjastatud digitaalselt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 482	12 168	2
Nõuded ja ettemaksed	32	7 008	3
Varud	0	5 630	
Kokku käibevarad	10 514	24 806	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	297 305	50 000	4
Kokku põhivarad	297 305	50 000	
Kokku varad	307 819	74 806	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	40 099	37 812	5
Võlad ja ettemaksed	0	1 566	6
Kokku lühiajalised kohustised	40 099	39 378	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 957	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 957	
Kokku kohustised	40 099	44 335	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 915	22 290	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	237 249	5 625	
Kokku omakapital	267 720	30 471	
Kokku kohustised ja omakapital	307 819	74 806	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	20 355	8 210	7
Muud äritulud	227 373	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 700	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 779	-2 585	9
Ärikasum (kahjum)	237 249	5 625	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	237 249	5 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	237 249	5 625	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sinu Vara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis raha kirjel 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 bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, arvestades teada olevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse alla bilansis tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad”. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised; v.a tuletisinstrumentid) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kõiki nõudeid (nt nõuded ostjate vastu, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tuluna kajastatakse raamatupidamise aastaaruannetes tulu kaupade müügist ja tulu teenuste osutamisest. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Maksustamine

Maksustamisel lähtutakse Eesti Vabariigi seadusandlusest.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on osanikud Ivo Okas ja Jakob Pehk.
2023. aastal omanikele dividende ei makstud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	1 102	2 167
Arvelduskontod	9 380	10 001
Kokku raha	10 482	12 168

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Laenunõuded	32	32
Kokku nõuded ja ettemaksed	32	32
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8
Laenunõuded	7 000	7 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 008	7 008

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa		
		Lõpetamata projektid	
Ostud ja parendused	50 000		50 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	50 000		50 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	50 000		50 000
Jääkmaksumus	50 000		50 000
Ostud ja parendused	19 560	372	19 932
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	19 560		19 560
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		372	372
Muud muutused	227 373		227 373
31.12.2023			
Soetusmaksumus	296 933	372	297 305
Jääkmaksumus	296 933	372	297 305

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	40 099	40 099		
Lühiajalised laenud kokku	40 099	40 099		
Laenukohustised kokku	40 099	40 099		
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	37 812	37 812		
Lühiajalised laenud kokku	37 812	37 812		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	4 957		4 957	
Pikaajalised laenud kokku	4 957		4 957	
Laenukohustised kokku	42 769	37 812	4 957	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele		0
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 566	1 566
Kokku võlad ja ettemaksed	1 566	1 566

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 355	8 210
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 355	8 210
Kokku müügitulu	20 355	8 210
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	20 355	8 210
Kokku müügitulu	20 355	8 210

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 700	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 700	0

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	2 645	2 498
Riiklikud ja kohalikud maksud	20	20
Muud	114	67
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 779	2 585

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 099	37 812
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 099	37 812

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 812		37 812
Kokku laenukohustised	37 812		37 812
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 812	2 287	40 099
Kokku laenukohustised	37 812	2 287	40 099

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Osaühing Sinu Vara (registrikood: 11089635) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO OKAS	Juhatuse liige	15.11.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 915
Aruandeaasta kasum (kahjum)	237 249
Kokku	265 164
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	265 164
Kokku	265 164

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	20355	100.00%	Jah