

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Neagaia

**registrikood:** 11981403

**tänav, maja nr.:** Kaselaane tn 16

**alevik:** Laagri alevik

**vald:** Saue vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 76401

**telefon:** +372 5260363

**e-posti aadress:** leena.kreitner@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

**Neagaia OÜ** peamiseks tegevusalaks on kinnisvara vahendamine maaklerteenusena (EMTAK 68311), mis moodustas 2022. aasta käibest 100%.

Neagaia OÜ 2022 majandusaasta netokäive oli 67 507 eurot ja tegevuskasum 728 eurot.

**Lühiajalise kohustuste kattekordaja (Current ratio) = käibevarad / lühiajalised kohustused**

Näitab kõigi käibevarade suhet lühiajalistesse kohustustesse ehk mitu korda käibevarad lühiajalisi kohustusi katavad.

2022 : 85 234 / 2 367 = 36

Hinnang: väärtus üle 1,6 on hea, vahemik 1,59-1,2 rahuldav ja vahemik 1,19-0,9 mitterahuldav. Seega ettevõtte võime oma lühiajalisi kohustusi täita on väga hea.

**Võlakordaja = kohustused / kogupassiva**

Näitab ettevõtte võimet tasuda lühi- ja pikaajalisi kohustusi ehk kui suurt osa ettevõtte varadest finantseeritakse laenatud vahenditega. Võlakordaja ei tohiks olla rohkem kui 70%.

2022 : 2 367 / 118 443 = 0,02

See näitab, et 2022. aasta lõpu seisuga moodustab võlgade osa kogukapitalist 2%.

**Omakapitali rentaablus (ROE revenue on equity) = puhaskasum / keskmine omakapital**

Näitab puhaskasumit omakapitali euro kohta keskmiselt ehk omakapitali puhaskasumi siduvust.

2022 : 728 / 115 710 = 0,01

2022. aastal teeniti kasumit 0,01 eurot iga omakapitali euro kohta.

**Ülevaade / prognoos:**

2023 aasta alguses aktiivsus Eesti kinnisvaraturul oli langevas trendis. II kvartali keskel muutus kinnisvaraturg taas mõnevõrra aktiivsemaks ning kasvasid ka keskmised hinnatasemed.

Küll aga toimub tehinguid aastatagusega võrreldes kolmandiku võrra vähem. Pakkumishinnad märkimisväärselt langenud ei ole ning pigem panustatakse aasta aktiivseimale müügiperioodile, suvele. Pikenenud on ka müügiperioodid.

Üüriturul sai hoogu juurde aasta teises pooles. Pakkumiste arv on kasvanud, turule on tulnud palju kortereid uutes majades. Rändsurve on aga varasemast väiksem.

2023 majandusaastale suurt käibe kasvu prognoosida ei julge, loodame siiski kasvatada kasumit.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud sündmusi, mis võivad järgmiste majandusaastate tulemusi mõjutada.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 40 762         | 92 864         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 44 471         | 3 769          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>85 233</b>  | <b>96 633</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Materiaalsed põhivarad                       | 33 210         | 21 794         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>33 210</b>  | <b>21 794</b>  |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>118 443</b> | <b>118 427</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 367          | 3 084          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 367</b>   | <b>3 084</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 367</b>   | <b>3 084</b>   |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 112 532        | 71 897         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 732            | 40 634         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>116 076</b> | <b>115 343</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>118 443</b> | <b>118 427</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022       | 2021          |
|---------------------------------------------|------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 67 507     | 81 920        |
| Muud äritulud                               | 696        | 0             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -9 683     | -4 836        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -38 756    | -20 056       |
| Tööjõukulud                                 | -16 803    | -15 696       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 233     | 0             |
| Muud ärikulud                               | 0          | -702          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>728</b> | <b>40 630</b> |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 4          | 4             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>732</b> | <b>40 634</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>732</b> | <b>40 634</b> |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti heast raamatupidamise tavast lähtuv raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

#### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid ning nõuded ostjate vastu. Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse soetusmaksumuses.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

#### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud European Central Bank valuuta kursid.

#### Nõuded ja ettemaksed

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

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest varade kasulikest eluigadest.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Finantskohustust liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

#### Tulud

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

#### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärioludele otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse:

a) Neagaia OÜ-le olulist mõju omavad omanikud;

- b) olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- c) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
- d) eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtjad.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

## Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 12 594        | 11 767        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 4 209         | 3 929         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>16 803</b> | <b>15 696</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

OÜ Neagaia (registrikood: 11981403) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| LEENA KREITNER     | Juhatuse liige     | 29.06.2023           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 112 532        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 732            |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>113 264</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 67507           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Leena Kreitner | 47705096511                               |                   | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                     |
|-----------------|--------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5260363             |
| E-posti aadress | leena.kreitner@gmail.com |