

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Offix OÜ

registrikood: 12199107

tänava/talu nimi, Nisu tn 52

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50407

telefon: +372 55539363

e-posti aadress: sillemanniste@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Offix OÜ asutati 2011nda aasta lõpus. Offixi põhitegevuseks on kinnisvara rendileandmine, kõrvaltegevuseks on muu kinnisvarahaldus ning raamatupidamisteenuste osutamine.

Tulud, kulud ja kasum

2021. (2020.) aastal oli ettevõtte müügitulu 75 012 (49 263) eurot. Müügitulust moodustas raamatupidamisteenuste osutamine 13% (23%), kinnisvara rendileandmine 64% (76%) ning muu kinnisvarahaldus 23% (0%). Ettevõtte kasumiks enne tulumaksu kujunes 7 621 (8 762) eurot.

Personal

Ettevõtte kasutab alltöövõttu. Juhatuse liige sai tasu 7 200 (5 450) eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 844	76 070
Finantsinvesteeringud	6 038	20 057
Nõuded ja ettemaksed	6 066	3 728
Kokku käibevarad	19 948	99 855
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	13 730	27 832
Kinnisvarainvesteeringud	445 425	347 517
Materiaalsed põhivarad	8 673	7 799
Kokku põhivarad	467 828	383 148
Kokku varad	487 776	483 003
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	12 628	36 943
Võlad ja ettemaksed	1 006	3 856
Eraldised	3 560	3 130
Kokku lühiajalised kohustised	17 194	43 929
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	82 288	58 341
Kokku pikaajalised kohustised	82 288	58 341
Kokku kohustised	99 482	102 270
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378 173	369 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 621	8 762
Kokku omakapital	388 294	380 733
Kokku kohustised ja omakapital	487 776	483 003

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	75 012	49 263	
Muud äritulud	4 515	9 284	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 935	-40 650	
Tööjõukulud	-9 634	-7 292	2
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 047	-10 018	
Ärikasum (kahjum)	5 911	587	
Intressikulud	-2 003	-2 280	
Muud finantstulud ja -kulud	3 713	10 455	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 621	8 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 621	8 762	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Offix OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ilma komakohata.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Mõistliku kulu ja pingutuse hindamisel kaalutakse hindamisega kaasnevat rahalist ja ajalist kulu suhtena selle tulemusena saadavasse kasusse. Samuti hindamise usaldusväärsust ja kasu aruande lugejatele. Kui varem õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil, kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Objekti bilansiline väärtus ümberklassifitseerimise hetkel saab tema soetusmaksumuseks. Kui kinnisvarainvesteeringuks on amortiseeritav vara (hoone), siis amortiseeritakse seda perioodi jooksul, kui õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eur

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	50 aastat
Muu matariaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks rendisuhete kehtivuse periood.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu (kuni 31.12.2014 21/79 ja alates 01.01.2015 20/80) 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.

Seotud osapooled

Offix OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1) osanikku,
- 2) tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- 4) eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 200	5 450
Sotsiaalmaksud	2 434	1 842
Kokku tööjõukulud	9 634	7 292

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 200	5 450

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Offix OÜ (registrikood: 12199107) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILLE MÄNNISTE	Juhatuse liige	16.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 621
Kokku	385 794

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	378 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 621
Kokku	385 794

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48042	64.05%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	17086	22.78%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	9884	13.18%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sille Männiste	47804252712	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55539363
E-posti aadress	sillemanniste@gmail.com