

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Passer

registrikood: 12236452

tänava/talu nimi, Tamme pst 82a-1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 50416

e-posti aadress: ants.nurk@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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Passer 2020.aasta majandusaasta aruanne on koostatud osaühingu juhatuse poolt. Aruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi seadusandlusest.

OÜ Passer on asutatud 16.02.2012.a.

OÜ Passer põhitegevusalaks on investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse (EMTAK kood:64301), samuti renditakse välja soetatud kinnisvara (EMTAK kood 68201).

Väljarentimiseks on ostetud 5 korterit Tartus. 2022.aasta renditulu oli 44386 eurot, 2021.aasta renditulu oli 29258 eurot.

2022.aastal realiseeriti fondiosakud ja saadud rahaga tasuti laenuid ja muud nõuded.

2023.aastal jätkatakse investeerimisega finantsvahenditesse ja kinnisvara rendiga.

OÜ-s Passer ei olnud 2022.aastal töötajaid.

Töötasu ja kompensatsioone ei makstud.

2023.aastal makstakse dividende 100000 eurot.

Juhatus on üheliikmeline. Osaühingul ei ole nõukogu.

Juhatuse liige Ants Nurk

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	625 894	5 764	2
Finantsinvesteeringud	480 650	2 881 137	3
Nõuded ja ettemaksed	3 699	1 508	4,5
Kokku käibevarad	1 110 243	2 888 409	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	476 905	488 879	6
Kokku põhivarad	476 905	488 879	
Kokku varad	1 587 148	3 377 288	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 282 172	
Võlad ja ettemaksed	3 621	410 218	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 621	1 692 390	
Kokku kohustised	3 621	1 692 390	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Ülekurss	1 073 122	1 073 122	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	609 176	590 751	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 371	18 425	
Kokku omakapital	1 583 527	1 684 898	
Kokku kohustised ja omakapital	1 587 148	3 377 288	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	44 386	29 258	9
Muud äritulud	0	100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 060	-33 626	10
Mitmesugused tegevuskulud	-6 445	-5 408	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-21 894	-16 116	6
Muud ärikulud	-406	0	
Ärikasum (kahjum)	-7 419	-25 792	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22 738	11 242	
Intressitulud	34	6	
Intressikulud	-3 579	-19 316	13
Muud finantstulud ja -kulud	-113 145	52 285	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-101 371	18 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 371	18 425	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Passer 2022.aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglases väärtuses. Ostu ja müügi arvestusel kajastatakse soetatavate varade tehingu- ja bilansipäeva vahelisel perioodil toimunud väärtuse muutust aruandeperioodi kasumi või kahjumina.

Raha ja raha ekvivalendid ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt).

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) 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

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Arvele võtmise järgselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuobjekte soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarved	425 894	5 764
Tähtajaline hoius	200 000	0
Kokku raha	625 894	5 764

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2020		3 086 929	3 086 929
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest		116 533	116 533
Muud		-322 325	-322 325
31.12.2021		2 881 137	2 881 137
Soetamine	570 058		570 058
Müük müügihinnas või lunastamine	-106 491	-2 802 514	-2 909 005
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	17 083	-78 623	-61 540
31.12.2022	480 650	0	480 650
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	480 650		480 650

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 150	1 150	
Ostjatelt laekumata arved	1 150	1 150	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	404	404	5
Ettemaksed	543	543	
Muud makstud ettemaksed	543	543	
Aruandev isik	1 602	1 602	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 699	3 699	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	500	500	
Ostjatelt laekumata arved	500	500	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	465	465	5
Ettemaksed	543	543	
Muud makstud ettemaksed	543	543	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 508	1 508	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	404	465
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	404	465

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	403 000		403 000
Akumuleeritud kulum	-80 580		-80 580
Jääkmaksumus	322 420		322 420
Ostud ja parendused		182 575	182 575
Amortisatsioonikulu	-16 116		-16 116
31.12.2021			
Soetusmaksumus	403 000	182 575	585 575
Akumuleeritud kulum	-96 696		-96 696
Jääkmaksumus	306 304	182 575	488 879
Ostud ja parendused		9 920	9 920
Amortisatsioonikulu	-21 894		-21 894
Ümberliigitamised	192 495	-192 495	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	595 495	0	595 495
Akumuleeritud kulum	-118 590	0	-118 590
Jääkmaksumus	476 905	0	476 905

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 386	29 258
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 379	-8 890

Kinnisvarainvesteeringuks on 5 korterit Tartu linnas.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud 2022.aastal soetusmaksumuse meetodil, kuna õiglase väärtuse meetodi kasutamine ei ole mõistliku kuluga võimalik. Ettevõtte on 1 omanik ja avalik huvi puudub.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	531	531
Saadud ettemaksed	3 090	3 090
Muud saadud ettemaksed	3 090	3 090
Kokku võlad ja ettemaksed	3 621	3 621
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	352	352
Saadud ettemaksed	910	910
Muud saadud ettemaksed	910	910
Aruandev isik	10 549	10 549
Kohustus osaniku ees	398 407	398 407
Kokku võlad ja ettemaksed	410 218	410 218

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	406 244	487 341
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	101 561	121 835
Kokku tingimuslikud kohustised	507 805	609 176

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 386	29 258
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 386	29 258
Kokku müügitulu	44 386	29 258
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üür	44 386	29 258
Kokku müügitulu	44 386	29 258

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Energia	1 306	439
Elektrienergia	1 306	439
Alltöövõtutööd	1 340	512
Maarent	61	61
Kinnisvarainv.halduskulud	9 498	6 445
Kinnisvarainv.kindlustus	514	433
Remondikulud	10 341	25 736
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23 060	33 626

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	3 919	2 166
Raamatupidamine, audit	2 220	2 220
Pangateenused	108	85
Notaritasud	0	691
Muud	198	246
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 445	5 408

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

Passer OÜ-s ei ole töötajaid ja tööjõukulusid.

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	3 579	19 316
Kokku intressikulud	3 579	19 316

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-30 651	-30 682
Muud finantstulud ja -kulud	-82 494	82 967
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-113 145	52 285

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	408 956
Kokku võlad ja ettemaksed	0	408 956

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2023

OÜ Passer (registrikood: 12236452) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTS NURK	Juhatuse liige	29.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	609 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 371
Kokku	507 805
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	407 805
Kokku	507 805

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	609 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-101 371
Kokku	507 805
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	407 805
Kokku	507 805

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	44386	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ants Nurk	35302012721	Eesti	2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ants.nurk@gmail.com