

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Kinnistu Haldus

registrikood: 12495113

postiaadress: Põlva maakond, Põlva vald, Põlva linn, Pärna tn 9
postisihthnumber: 63303

telefon: +372 56143143

e-posti aadress: info@kinnistuhaldus.ee

veebilehe aadress: www.kinnistuhaldus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Osakapital	8
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Kinnistu Haldus OÜ peamiseks kliendiks on korteriühistud. Korteriühistutele pakutakse peamiselt järgnevaid teenuseid ■ haldus- ja juhtimisel nõustamine, avariidispetšerteenus, tehnosüsteemide hooldustööde korraldamine, raamatupidamise korraldamine. Lisaks igakuistele teenustele osutatakse korteriühistutele ka tehnilise konsultandi teenust korterelamute rekonstrueerimise mõistes.

Tehnilise konsultandi teenuse raames taotleti edukalt 11 korterelamule rekonstrueerimise toetused riiklikust toetusmeetmest.

2023 aasta lõpu seisuga osutati igakuist teenust 67 korteriühistule Põlvas ja Võrus. Võrreldes 2022 aasta seisuga on see arv 1 võrra tõusnud.

2023 aastal tasuti ära kogu ulatuses ettevõttele kuuluva ärihoone rekonstrueerimiseks võetud laen.

Ettevõtte üürib välja 50% ulatuses endale kuuluva ärihoone kasuliku pinda kolmele erinevale äriühingule. Kinnistu Haldus OÜ tegutseb ise igapäevaselt ligikaudu 100m² pinnal Põlva kesklinna vahetusläheduses.

2023 aastal teostati strateegiline muudatus korterelamutele teenuste osutamises. Mõnda ühtsele ja avalikule hinnaarvestusele kõigis teenindavates piirkondades. Iga konkreetse korterelamuga on seotud konkreetne ettevõtte juhatuse liige. Sellega tagati personaalsem ja kvaliteetsem teenus igale korteriühistule.

Kinnistu Haldus OÜ on pidevalt arenev ettevõtte, pakudes korteriühistutele tänapäevaseid teenuseid, mis vastaksid korteriomanike ootustele ja võimalustele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	29 407	14 618
Nõuded ja ettemaksed	34 532	23 309
Kokku käibevarad	63 939	37 927
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	60 357	60 357
Materiaalsed põhivarad	49 577	56 390
Kokku põhivarad	109 934	116 747
Kokku varad	173 873	154 674
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 000	0
Võlad ja ettemaksed	27 735	42 480
Kokku lühiajalised kohustised	28 735	42 480
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	25 727	36 961
Võlad ja ettemaksed	17 230	14 369
Kokku pikaajalised kohustised	42 957	51 330
Kokku kohustised	71 692	93 810
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 505	2 505
Kohustuslik reservkapital	251	251
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 108	45 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 317	12 969
Kokku omakapital	102 181	60 864
Kokku kohustised ja omakapital	173 873	154 674

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	263 327	207 260
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 557	-64 856
Mitmesugused tegevuskulud	-56 176	-54 875
Tööjõukulud	-68 971	-54 699
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 813	-13 417
Muud ärikulud	-3 664	-3 883
Ärikasum (kahjum)	46 146	15 530
Intressikulud	-4 829	-2 561
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 317	12 969
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 317	12 969

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kinnistu Haldus raamatupidamise aastaaruanne 2023 aasta kohta on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täpsustab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjetel ja rahavoogude aruandes kassa olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi deposiite ning rahaturufondi osakuid.

Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.h. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulud sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulud sisaldavad toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjal ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad). Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit (kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2500.- (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt seotud kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasutuslikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kuludesse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseerivat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalne põhivara objekt koosneb üksteist eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	2-5%
Tootmiseseadmed	10-20%

Muud masinad ja seadmed	15-30%
Muu inventar ja IT seadmed	20-40%

Piiramata kasutuseaga objektide (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel (müügiootel põhivaraks). Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast :vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalne põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohase kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2500

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteist eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuste jääkväärtuse vähendamiseks.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt nende soetusmaksumuses, mis sisaldab 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).

Lühiajaliselt 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 kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi, kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstud dividende.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Seotud osapooled

OÜ Kinnistu Haldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha
(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Swedbank	20 006	12 796
Kassa	1 000	0
Coop pank	8 401	1 822
Kokku raha	29 407	14 618

Lisa 3 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 505	2 505
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 4 Müügitulu
(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	263 327	207 260
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	263 327	207 260
Kokku müügitulu	263 327	207 260
Müügitulu tegevusalade lõikes		
haldusteenus	263 327	207 260
Kokku müügitulu	263 327	207 260

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	53 483	42 551
Sotsiaalmaksud	15 488	12 148
Kokku tööjõukulud	68 971	54 699
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	34 344	32 744

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

OÜ Kinnistu Haldus (registrikood: 12495113) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER OJATAMM	Juhatuse liige	04.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 317
Kokku	99 425

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	263327	100.00%	Jah