

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Motta Invest OÜ

registrikood: 12669719

tänavatänu nimi, Vanaturu kael 7 // Vene tn 1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10140

e-posti aadress: mirellmerirand@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Üldinfo

Motta Invest OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaraala tegevus.

Äritegevuse ülevaade

Lõppenud majandusaasta üüritulu oli 89 459 eurot (2022. aastal sai Motta Invest OÜ üüritulu 87 735 eurot) ning aruandeaasta lõppes juba 41 561 eurose kasumiga (2022. aastal 60 457 eurose kasumiga).

Kasumi suurenemise üheks olulisemaks teguriks oli üüritulu saamiseks uue investeeringuna kinnisvara soetamine.

Kasumlike üürilepingute leidmiseks ja sõlmimiseks palgati 2022. aastal osalise tööajaga töötaja. 2021. aastal Motta Invest OÜ-l töötajaid ei olnud.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest. Aruandeperioodil juhatuse liikmele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmele temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Ka järgneval, 2024. aastal plaanib Motta Invest OÜ jätkata kinnisvaraala tegevusega.

Motta Invest OÜ ■■■■■■põhitegevust iseloomustavad suhtarvud ja metoodika

	2023	2022
Käibekapital	298 711	62 150
Aktivate tootlikkus (ROA)	3,7 %	7 %
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	10,9 %	20 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	45,19	10,12
Tööjõukulud müügitulust	20,9%	9 %

Käibekapital: käibevarad - lühiajalised kohustused

Aktivate tootlikkus (ROA): puhaskasum / koguvara

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) : puhaskasum / omakapital

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja : käibevarad / lühiajalised kohustused

Tööjõukulud müügitulust: tööjõukulud / müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	109 481	64 161	
Nõuded ja ettemaksed	195 989	4 808	2
Kokku käibevarad	305 470	68 969	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	814 734	814 734	4
Kokku põhivarad	814 734	814 734	
Kokku varad	1 120 204	883 703	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 759	6 819	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 759	6 819	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	730 976	570 976	5
Kokku pikaajalised kohustised	730 976	570 976	
Kokku kohustised	737 735	577 795	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Ülekurss	32 400	0	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 658	245 201	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 561	60 457	
Kokku omakapital	382 469	305 908	
Kokku kohustised ja omakapital	1 120 204	883 703	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	89 459	87 735	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 774	-17 608	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 396	-2 040	
Tööjõukulud	-18 737	-7 634	8
Ärikasum (kahjum)	41 552	60 453	
Intressitulud	9	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 561	60 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 561	60 457	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Motta Invest OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ehk hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendab rahandusministri määrus.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kasutatud on väikeettevõtja vorme.

Ettevõtte vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3).

Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse 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 kasulikkusest elueast.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingu- kulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Ettevõtte tulumaksumäär on 20/80 väljamakse netosummalt. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018. aasta on esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel.

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

Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub TuMS §4 lg 5 ja §501 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Motta Invest OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte juhatuse liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks ja juhtimiseks, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või osalist mõju Ettevõtte üle.

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) ettevõtte valitseva mõju all olev ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	195 989	195 989
Ostjatelt laekumata arved	195 989	195 989
Kokku nõuded ja ettemaksed	195 989	195 989
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 808	4 808
Ostjatelt laekumata arved	4 808	4 808
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 808	4 808

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1
Üksikisiku tulumaks	225	225
Sotsiaalmaks	385	385
Kohustuslik kogumispension	24	24
Töötuskindlustusmaksed	28	28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	662	663

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	313 979
Ostud ja parendused	500 755
31.12.2022	814 734
31.12.2023	814 734

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	89 459	87 735
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 774	17 608

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Omanikulaen	730 976		730 976		0	EUR	31.12.2027
Pikaajalised võlakirjad kokku	730 976		730 976				
Laenukohustised kokku	730 976		730 976				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	570 976		570 976	0	0%	EUR	31.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	570 976		570 976				
Laenukohustised kokku	570 976		570 976				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 997	1 997
Võlad töövõtjatele	900	900
Maksuvõlad	662	662
Saadud ettemaksed	3 200	3 200
Tulevaste perioodide tulud	3 200	3 200
Kokku võlad ja ettemaksed	6 759	6 759
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 056	2 056
Võlad töövõtjatele	900	900
Maksuvõlad	663	663
Saadud ettemaksed	3 200	3 200
Tulevaste perioodide tulud	3 200	3 200
Kokku võlad ja ettemaksed	6 819	6 819

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	89 459	87 735
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	89 459	87 735
Kokku müügitulu	89 459	87 735
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	89 459	87 735
Kokku müügitulu	89 459	87 735

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	14 004	5 705
Sotsiaalmaksud	4 733	1 929
Kokku tööjõukulud	18 737	7 634

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	730 976	570 976
Kokku laenukohustised	730 976	570 976

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

Motta Invest OÜ (registrikood: 12669719) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRELL MERIRAND	Juhatuse liige	13.05.2024
Resolutsioon:	Majandusaasta lõppes kasumiga. Ettevõtte jätkab samas sektoris tegutsemisega.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 561
Kokku	347 219

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	89459	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	mirellmerirand@gmail.com