

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Motta Invest OÜ

registrikood: 12669719

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10140

e-posti aadress: kaupo4@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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Üldinfo

Motta Invest OÜ põhitegevusalaks on kinnisvaraalane tegevus.

Äritegevuse ülevaade

Lõppenud majandusaasta üüritulu oli 87 735 eurot (2021. aastal sai Motta Invest OÜ üüritulu 35 115 eurot) ning aruandeaasta lõppes juba 60 457 eurose kasumiga (2021. aastal 29 496 eurose kasumiga).

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

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

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

Ka järgneval, 2023. aastal plaanib Motta Invest OÜ jätkata kinnisvaraalse tegevusega.

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

	2022	2021
Käibekapital	62 150	42 449
Aktivate tootlikkus (ROA)	7 %	9 %
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	20 %	12 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	10,12	82,79
Tööjõukulud müügitulust	9 %	0 %

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	64 161	42 056
Nõuded ja ettemaksed	4 808	912
Kokku käibevarad	68 969	42 968
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	814 734	313 979
Kokku põhivarad	814 734	313 979
Kokku varad	883 703	356 947
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	6 819	519
Kokku lühiajalised kohustised	6 819	519
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	570 976	110 976
Kokku pikaajalised kohustised	570 976	110 976
Kokku kohustised	577 795	111 495
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Kohustuslik reservkapital	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 201	215 706
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 457	29 496
Kokku omakapital	305 908	245 452
Kokku kohustised ja omakapital	883 703	356 947

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	87 735	35 115
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 608	-5 470
Mitmesugused tegevuskulud	-2 040	-151
Tööjõukulud	-7 634	0
Ärikasum (kahjum)	60 453	29 494
Intressitulud	4	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 457	29 496
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 457	29 496

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Motta Invest OÜ 2022. 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 õiglases väärtuses. 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 kasulikust elueast.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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 õiglases väärtuses, 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.

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)

	31.12.2022	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	912	912
Ostjatelt laekumata arved	912	912
Kokku nõuded ja ettemaksed	912	912

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	313 979
31.12.2021	313 979
Ostud ja parendused	500 755
31.12.2022	814 734

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	87 735	35 115
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	17 608	5 470

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanikulaen	110 976	0	110 976	0	0%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	110 976	0	110 976	0			
Laenukohustised kokku	110 976	0	110 976	0			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	519	519
Kokku võlad ja ettemaksed	519	519

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	87 735	35 115
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	87 735	35 115
Kokku müügitulu	87 735	35 115
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	87 735	35 115
Kokku müügitulu	87 735	35 115

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	5 705	0
Sotsiaalmaksud	1 929	0
Kokku tööjõukulud	7 634	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570 976	110 976
Kokku laenukohustised	570 976	110 976

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2023

Motta Invest OÜ (registrikood: 12669719) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRELL MERIRAND	Juhatuse liige	04.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	245 201
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 457
Kokku	305 658

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	87735	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaupo Kivi	36905040269	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kaupo4@gmail.com