

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: M&J Investments OÜ

registrikood: 12956577

tänavatalu nimi, Roosikrantsi tn 11

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Kesklinna linnaosa, Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

e-posti aadress: s157holding@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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Käesolev majandusaasta aruanne kajastab M&J Investments OÜ tegevust perioodil 01.jaanuar kuni 31. detsember 2022, võrdlusandmed on esitatud perioodi 01.jaanuar kuni 31.detsember 2021 kohta. Ettevõttele kuulus kuni 01.04.2022 Tallinnas Sõpruse pst. 157 asuv kinnistu koos sellel paikneva 2014. aastal valminud büroohoonega ning ettevõtte peamiseks tegevusalaks oli nimetatud hoones asuvate bürooruumide välja üürimine ja hoone halduse korraldamine. 2022. aasta esimeses pooles müüs ettevõtte nimetatud kinnistu.

Aruandeperioodil oli ettevõtte müügitulu kokku 102 tuhat eurot (2021: 427 tuhat), millest 79 tuhat eurot (2021: 356 tuhat) oli üüritulu ning 23 tuhat eurot (2021: 71 tuhat) tasu ruumidega seotud kõrvalteenuste eest. Ettevõtte ärikasum oli ligi 47 tuhat eurot (2021: 231 tuhat). Koos finantstulude ning -kuludega, lõpetas ettevõtte 2022. aasta 132 tuhande euro (2021: 103 tuhat) suuruse kahjumiga.

Aruandeperioodil kuulus ettevõtte juhatusse kaks liiget, kellele tasu ei makstud. Ettevõttes puuduvad palgalised töötajad, kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 802	422 472	
Nõuded ja ettemaksed	8 607	24 574	2
Kokku käibevarad	68 409	447 046	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	280 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	5 425 000	4
Kokku põhivarad	280 000	5 425 000	
Kokku varad	348 409	5 872 046	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	327 661	150 834	6
Kokku lühiajalised kohustised	327 661	150 834	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 500 000	
Kokku pikaajalised kohustised	0	5 500 000	
Kokku kohustised	327 661	5 650 834	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	150 512	321 629	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 264	-102 917	
Kokku omakapital	20 748	221 212	
Kokku kohustised ja omakapital	348 409	5 872 046	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	102 313	427 476	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 629	-76 602	9
Mitmesugused tegevuskulud	-27 888	-27 551	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-315	
Muud ärikulud	0	-92 009	12
Ärikasum (kahjum)	46 796	230 999	
Intressitulud	3 277	1 026	
Intressikulud	-167 322	-330 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-117 249	-97 975	
Tulumaks	-15 015	-4 942	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 264	-102 917	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sõpruse 157 OÜ (edaspidi: ettevõtte) käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad toimkonna juhendid.

Majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtjale mõeldud lühendatud aruandena, perioodi 01.01.2022 - 31.12.2022 kohta, võrdlusandmed on esitatud perioodi 01.01.2021 - 31.12.2021 kohta. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandepäeval ümber arvestusvaluutasse aruandepäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandepäeval 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	2-5 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandepäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

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.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 240	4 240	0
Ostjatelt laekumata arved	4 240	4 240	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 313	2 313	0
Laenunõuded	280 000	0	280 000
Muud nõuded	2 054	2 054	0
Intressinõuded	2 054	2 054	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	288 607	8 607	280 000

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 126	20 126	0
Ostjatelt laekumata arved	20 126	20 126	0
Ettemaksed	4 448	4 448	0
Tulevaste perioodide kulud	4 448	4 448	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 574	24 574	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	508	4 145
Ettemaksukonto jääk	1 805	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 313	4 145

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	5 510 000
Ostud ja parendused	6 994
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-91 994
31.12.2021	5 425 000
Müügid	-5 425 000
31.12.2022	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 955	356 397
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-30 896	-86 358

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	78 955	356 398
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	0	71 887
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	0	5 425 000
Kokku	0	5 425 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 161	2 161
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	325 500	325 500
Intressivõlad	325 500	325 500
Saadud ettemaksed	0	0
Muud saadud ettemaksed	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	327 661	327 661
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 727	11 727
Maksuvõlad	4 145	4 145
Muud võlad	110 301	110 301
Intressivõlad	110 301	110 301
Saadud ettemaksed	24 661	24 661
Muud saadud ettemaksed	24 661	24 661
Kokku võlad ja ettemaksed	150 834	150 834

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 500 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	102 313	427 476
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	102 313	427 476
Kokku müügitulu	102 313	427 476
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür ja rent	78 955	356 397
Tasud kõrvalkulu eest	23 358	71 079
Kokku müügitulu	102 313	427 476

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 537	29 413
Energia	15 092	47 189
Elektrienergia	15 092	47 189
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 629	76 602

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	5 836	9 538
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 722	2 722
Hooldus- ja remondikulud	545	5 307
Konsultatsioonikulud	126	716
Kindlustuskulud	1 005	1 011
Auditi/ülevaatuse kulud	2 450	3 390
Juriidilised kulud	14 649	4 806
Muud	555	61
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 888	27 551

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte puudusid aruande- ja võrdlusperioodil palgalised töötajad.

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2022	2021
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	91 994
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	15
Kokku muud ärikulud	0	92 009

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ S157 Holding
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 170	8 760
Kokku ostetud	5 170	8 760

Aruande- ega võrdlusperioodil ei ole ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2024

M&J Investments OÜ (registrikood: 12956577) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANIKA PAULUS	Juhatuse liige	06.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	150 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 264
Kokku	18 248
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 248
Kokku	18 248

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	150 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-132 264
Kokku	18 248
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	18 248
Kokku	18 248

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	102313	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	s157holding@gmail.com