

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Xatra Haldus OÜ

registrikood: 14068639

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,
Katusepapi tn 4/1

postisihthnumber: 11412

telefon: +372 55909510, +372 53498292

e-posti aadress: info.xatra@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Osakapital	7
Lisa 3 Müügitulu	8
Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused	8
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	8
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Muud ärikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Xatra Haldus põhitegevusalaks on jätkuvalt kinnisvara hooldus- ja haldusteenuste osutamine (68321/EMTAK 2008).

2023. aastal oli OÜ Xatra Haldus majandustegevus stabiilne

Aruandeaastal firma müügitulu oli 317,8 tuhat eurot (2022: 259,0 tuhat eurot) ja kasum 29,9 tuhat eurot (2022: 26,0 tuhat eurot). Töötajad said aruandeaastal töötasusid 31,8 tuhat eurot koos tööandja maksudega (2022: 23,4 tuhat eurot). Juhatus koosneb kahest liikmetest, juhatuse liikmele 2023. ega 2022. aastal tasu ei makstud.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

Juhatuse hinnangul OÜ Xara Haldus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte põhitegevusest.

Juhatuse seisukoht Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnaku Ukraina vastu mõjust osaühingu tegevusele on avalikustatud lisan 9.

Finantsnäitajad ja -suhtarvud

Finantssuhtarvud	Arvutamise meetoodika	2023	2022
Maksevõime kordaja	(käibevara-varud)/lühiajalised kohustused	1,39	1,79
Võlakordaja	kohustused/varade maksumus	0,56	0,45

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 897	12 898	
Nõuded ja ettemaksed	37 542	38 685	
Nõuded ostjate vastu	36 678	36 658	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	216	1 919	
Ettemaksed	648	108	
Kokku varud	33	0	
Müügiks ostetud kaubad	33	0	
Kokku käibevarad	49 472	51 583	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	14 128	11 650	
Kokku põhivarad	14 128	11 650	
Kokku varad	63 600	63 233	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	35 454	28 722	
Võlad tarnijatele	24 276	23 593	
Võlad töövõtjatele	2 702	1 100	
Maksuvõlad	6 491	2 992	
Muud võlad	1 985	1 037	
Kokku lühiajalised kohustised	35 454	28 722	
Kokku kohustised	35 454	28 722	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	2
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 203	6 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 849	26 008	
Kokku omakapital	28 146	34 511	
Kokku kohustised ja omakapital	63 600	63 233	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	317 717	258 981	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-225 413	-186 128	4
Mitmesugused tegevuskulud	-13 773	-11 068	5
Tööjõukulud	-31 788	-23 444	6
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 947	-2 422	
Muud ärikulud	-4 228	-4 277	7
Ärikasum (kahjum)	38 568	31 642	
Intressikulud	-402	-285	
Muud finantstulud ja -kulud	0	52	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 166	31 409	
Tulumaks	-8 317	-5 401	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 849	26 008	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Xatra Haldus aruandeaasta väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Aruanne on koostatud euros.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

ateriaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte, mille soetusmaksumus on alates 1000 euro ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Lühema kasuliku elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sõidukid	5
Muu inventar ja IT seadmed	4,5

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rendid

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooni perioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendimaksed rentnikultelt kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80, netodividendina väljamakstud summalt. Alates 1.jaanuarist 2019.a.kohaldub tulumaksuseaduse §4 lg.5 ja §50'alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14%, ehk 14/86 dividendide netosummast. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte 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.

Seotud osapooled

OÜ Xatra Haldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	317 717	258 981
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	317 717	258 981
Kokku müügitulu	317 717	258 981
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	79 160	73 460
Hoonehalduse abitegevused	238 557	185 521
Kokku müügitulu	317 717	258 981

Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	-827	-975
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-8 391	-10 515
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-204 061	-167 706
Alltöövõtutööd	-12 134	-6 932
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-225 413	-186 128

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-1 718	-1 560
Mitmesugused bürookulud	-4 011	-3 689
Lähetuskulud	-388	-578
Sõiduauto kulud	-2 947	-3 064
Kindustus	-1 745	-1 566
Juriidilised kulud	-2 000	-120
Arvutitarkvara	-964	-491
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 773	-11 068

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-23 758	-17 522
Sotsiaalmaksud	-8 030	-5 922
Kokku tööjõukulud	-31 788	-23 444
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 7 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	-24	-60
Kasutusrendikulud	-3 786	-4 023
Kingitused ja vastuvõtukulud	-418	-194
Kokku muud ärikulud	-4 228	-4 277

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	23 758	17 033

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele ja leidnud, sellega seotud sanktsioonide kehtestamise mõju ei saa hetkel veel täpselt hinnata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Xatra Haldus OÜ (registrikood: 14068639) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INNA POPOVA	Juhatuse liige	04.07.2024
EDVARD SEMENJUTIN	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)	-4 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 849
Kokku	25 646
Jaotamine	
Dividendideks	-25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 646
Kokku	646

Otsustati jaotada kasumit ja maksta välja dividendid 25000.- eurot.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 849
Kokku	25 646
Jaotamine	
Dividendideks	-25 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 646
Kokku	646

Otsustati jaotada kasumit ja maksta välja dividendid 25000.- eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korteriühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	317717	100.00%	Jah