

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kapten Konga Maja OÜ

registrikood: 14146983

tänav a nimi, maja number: Telliskivi tn 60/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Intressitulud	10
Lisa 12 Intressikulud	10
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 14 Seotud osapooled	10
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kapten Konga Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

2020. aastal osteti kinnisvara arendusobjektina vana kortelamu Tallinnas, Köleri tänaval. 2023 müüdi viimased korterid.

Kuna arenduses üldhaldus-, finants- ja turunduskulusid ei kapitaliseerita, saadi 2022. aasta tulemuseks 12 946 eurot kahjumit.

31.12.2022. seisuga oli omakapital 18 512 eurot . 2023. aastal teeniti kasumit 182 514 eurot ja omakapital on 31.12. 2023 seisuga 201 026 eurot.

Ettevõtte töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud. Arendust, ehitust ja turundust kordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	941	216	2
Nõuded ja ettemaksed	202 682	177	3
Varud	0	275 867	4
Kokku käibevarad	203 623	276 260	
Kokku varad	203 623	276 260	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	96 086	5
Võlad ja ettemaksed	2 597	11 662	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 597	107 748	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	150 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	150 000	
Kokku kohustised	2 597	257 748	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 512	31 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 514	-12 946	
Kokku omakapital	201 026	18 512	
Kokku kohustised ja omakapital	203 623	276 260	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	763 063	4 360	8
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-109 211	1 929	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-453 563	-2 746	9
Mitmesugused tegevuskulud	-6 299	-2 612	10
Muud ärikulud	-518	0	
Ärikasum (kahjum)	193 472	931	
Intressitulud	1 511	0	11
Intressikulud	-11 577	-13 877	12
Muud finantstulud ja -kulud	-892	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	182 514	-12 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 514	-12 946	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kapten Konga Maja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest. Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansi kuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

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

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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Osaühingus Kapten Konga Maja loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	941	216
Kokku raha	941	216

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Laenunõuded	201 171	201 171	14
Muud nõuded	1 511	1 511	
Intressinõuded	1 511	1 511	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	202 682	202 682	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	159	159	
Ostjatelt laekumata arved	159	159	
Ettemaksed	18	18	
Muud makstud ettemaksed	18	18	
Kokku nõuded ja ettemaksed	177	177	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kinnistu	0	166 656
Arenduskulud	0	109 211
Kokku varud	0	275 867

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenukohustised kokku	0	0	0					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetele	96 086	96 086			3,5%	EUR	31.12.2023	14
Lühiajalised laenud kokku	96 086	96 086						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	150 000	0	150 000		5,5%	EUR	15.04.2024	
Pikaajalised laenud kokku	150 000	0	150 000					
Laenukohustised kokku	246 086	96 086	150 000					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 597	2 597	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 597	2 597	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	387	387	
Muud võlad	10 585	10 585	
Intressivõlad	10 585	10 585	14
Saadud ettemaksed	690	690	
Muud saadud ettemaksed	690	690	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 662	11 662	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemaksset tegemata.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	763 063	4 360
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	763 063	4 360
Kokku müügitulu	763 063	4 360
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja müük	755 000	0
Kinnisvara rent	8 063	4 360
Kokku müügitulu	763 063	4 360

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	529	279
Elektrienergia	529	279
Alltöövõtutööd	274 040	882
Kinnistu	166 656	0
Müügi-, turunduskulud	4 800	0
Halduskulud	3 374	1 279
Muud	4 164	306
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	453 563	2 746

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	214	498
Notaritasud	1 370	1 364
Lepingutasud	1 608	750
Muud	3 107	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 299	2 612

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	1 511	0
Kokku intressitulud	1 511	0

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	11 577	13 877
Kokku intressikulud	11 577	13 877

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Panga kohustistasu	-892	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-892	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	202 682	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	202 682	0	
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	96 086	5
Kokku laenukohustised	0	96 086	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 585	6
Kokku võlad ja ettemaksed	0	10 585	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	261 201	60 030	201 171	1 511	3,11
Kokku antud laenud	0	261 201	60 030	201 171	1 511	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86 476	12 110	2 500	96 086	3 306	5
Kokku laenukohustised	86 476	12 110	2 500	96 086	3 306	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 086	350	96 436	0	1 224	5
Kokku laenukohustised	96 086	350	96 436	0	1 224	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	274 040	0
Kokku ostetud	274 040	0

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	160 821	14 810
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	40 205	3 702
Kokku tingimuslikud kohustised	201 026	18 512

Dividende saab jaotada alles pärast osakapitali sissemakset.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2024. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2024

Kapten Konga Maja OÜ (registrikood: 14146983) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	22.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	182 514
Kokku	201 026
Katmine	
Kokku	201 026

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	755000	98.94%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8063	1.06%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee