

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Konvitek OÜ

registrikood: 14332645

aadress: Loo tn 14

linn: Rapla linn

vald: Rapla vald

maakond: Rapla maakond

postisihtnumber: 79515

e-posti aadress: aave.mannasalu@aminvest.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Suvel 2022 alustas Konvitek OÜ aktiivset majandustegevust ja põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse üüritulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil.

Konvitek OÜ on soetanud kinnisvarainvesteeringuna kaks korterit Tallinnas. Mõlemad korterid on kaetud kehtivate üürilepingutega.

Aruandeaastal teeniti üüritulu 37 477 eurot.

Kinnisvaraturu olukorda hinnates ja konservatiivsuse printsiibist lähtuvalt on juhatus hinnanud mõlema kinnisvarainvesteeringu objekt seisundit, asukohta ja sarnaste objektide toimunud tehingute hindasid ning teinud bilansipäeval kinnisvarainvesteeringutele allahindluse -10 495 eurot.

Vaatamata kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõdukale langusele lõpetab ettevõtte aruandeaasta kasumis ja juhatus hindab aruandeaasta tulemust heaks.

Alanud majandusaastaks suuremaid investeeringuid aruande koostamise seisuga planeeritud ei ole. Olemasolevate objektide haldamine jätkub lähtudes klientide vajadustest ja soovidest.

Konvitek OÜ juhatus koosneb ühest liikmest, kes töö eest juhatuses tasu ei saa. Ettevõttel puuduvad palgalised töötajad.

Aave Männasalu
juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 415	25 405	2
Nõuded ja ettemaksed	2 521	1 116	
Nõuded ostjate vastu	1 326	703	
Muud nõuded	694	0	2
Ettemaksed	501	413	
Kokku käibevarad	46 936	26 521	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	740 000	750 495	3
Materiaalsed põhivarad	5 144	4 582	4
Kokku põhivarad	745 144	755 077	
Kokku varad	792 080	781 598	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	25 076	17 646	
Võlad tarnijatele	1 033	703	
Muud võlad	21 043	5 843	6
Tulevaste perioodide tulud	0	8 000	
Muud saadud ettemaksed	3 000	3 100	
Eraldised	2 767	567	
Maksueraldis	2 767	567	
Kokku lühiajalised kohustised	27 843	18 213	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	760 000	760 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	760 000	760 000	
Kokku kohustised	787 843	778 213	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	885	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	852	885	
Kokku omakapital	4 237	3 385	
Kokku kohustised ja omakapital	792 080	781 598	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	34 477	7 997	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-897	-492	3
Mitmesugused tegevuskulud	-4 489	-134	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 039	-78	4
Muud ärikulud	-10 495	0	3
Ärikasum (kahjum)	17 557	7 293	
Intressitulud	695	2	
Intressikulud	-15 200	-5 843	6
Muud finantstulud ja -kulud	-2 200	-567	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	852	885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	852	885	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Konvitek OÜ on väikeettevõtte, kes on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandlusestandardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad rahandusministri määrused.

Konvitek OÜ majandusaasta on 1. jaanuar kuni 31. detsember.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki ja nõudmiseni hoiuseid pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (korteriomandeid), mida ettevõtte hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas ja vajadusel korrigeerides diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“/ „Muud ärikulud“. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid, 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud materiaalsed põhivarad	5 aastat

Kasulik eluiga on määratud igale varaobjektile eraldi, lähtudes konkreetse objekti eeldatavast kasulikust elueast. 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.

Rendid

Välja üüritud vara kajastatakse bilansis tavakorras.

Üüritulud kajastatakse aruandeperioodi tuluna, kui tulu laekumine on tõenäoline, tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ja omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Finantskohustised

Finantskohustised Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulud kajastatakse aruandeperioodi tuluna tekkepõhiselt, kui tulu laekumine on tõenäoline, tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ja omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulud kajastatakse aruandeperioodi kuluna tekkepõhiselt, kui kulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ning teisel osapoolel on tekkinud õigus nende saamiseks, sõltumata sellest, millal need tegelikult lepingu või seaduse alusel tasutakse.

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.

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

Konvitek OÜ seotud osapoolteks on loetud osapooli juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolukorrale. Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarve	1 415	25 405
Tähtajaline hoius	43 000	0
Kokku raha	44 415	25 405

12 kuulised tähtajalised hoiused on intressidega 4-4.5%, aruandeaasta arvestuslik intressitulu, mis laekub hoiuperioodi lõpus, on 694 eurot.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	750 495
31.12.2022	750 495
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 495
31.12.2023	740 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 477	7 997
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-897	-492

Konvitek OÜ on soetanud üüritulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil kaks korterit Tallinnas.

Korterid soetati 2022 aasta teises pooles ja on kaetud kehtivate üürilepingutega.

Hinnates korterite asukohta ja seisundit ning sarnaste objektide hiljuti toimunud tehingute hindasid, ei näe juhatus olulist erinevust turuväärtusest bilansipäeval.

Samas hinnates kinnisvaraturu olukorda ja lähtudes konservatiivsuse printsiibist, teeb juhatus bilansipäeval kinnisvaraväärtustele mõõduka allahindluse, hinnates mõlemat objekti individuaalselt. Õiglast väärtust korrigeeritakse kokku -10 495 eurot.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	4 660	4 660
Amortisatsioonikulu	-78	-78
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 660	4 660
Akumuleeritud kulum	-78	-78
Jääkmaksumus	4 582	4 582
Ostud ja parendused	1 601	1 601
Amortisatsioonikulu	-1 039	-1 039
31.12.2023		
Soetusmaksumus	6 261	6 261
Akumuleeritud kulum	-1 117	-1 117
Jääkmaksumus	5 144	5 144

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Seotud osapooltelt	760 000			760 000	2%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	760 000			760 000		
Laenukohustised kokku	760 000			760 000		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Seotud osapooltelt	760 000			760 000	2%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	760 000			760 000		
Laenukohustised kokku	760 000			760 000		

Seotud osapooled finantseerisid kinnisvara investeringuid sihtotstarbeliste laenudega ja lepinguliselt kohustub Konvitek OÜ laenusumma koos kogunenud intressi summaga tagastama peale vastava korteri müüki.

Intressivõlad ja intresside väljamaksmisega kaasnev potentsiaalne tulumaksukohustus on kajastatud lühiajalise kohustusena, kuna laenuandjalt sellekohase nõude saamisel kohustub Konvitek OÜ tasuma nõudes märgitud hetkeks arvestatud intressid.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	TM Investor OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	320 000	320 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	440 000	440 000	
Kokku laenukohustised	760 000	760 000	5
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	9 977	3 577	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 066	2 266	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 043	5 843	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	320 000	0	320 000	3 577	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	440 000	0	440 000	2 266	
Kokku laenukohustised	0	760 000	0	760 000	5 843	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	320 000	0	0	320 000	6 400	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	440 000	0	0	440 000	8 800	
Kokku laenukohustised	760 000	0	0	760 000	15 200	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2024

Konvitek OÜ (registrikood: 14332645) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVE MÄNNASALU	Juhatuse liige	17.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	852
Kokku	1 737
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 737
Kokku	1 737

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	852
Kokku	1 737
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 737
Kokku	1 737

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	34477	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aave.mannasalu@aminvest.ee