

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Ninakaru OÜ

registrikood: 14403701

tänavaja/talu nimi, Tüki

maja ja korteri number:

alevik: Tõrvandi alevik

vald: Kambja vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 61715

e-posti aadress: aren@agriland.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Ninakaru OÜ omab Tartu linnas elamukinnisvara ning tegeleb selle välja üürimisega. Kõik korterid on pikaajalisel rendil ja täituvus väga kõrge – 100% lähedal. Üüriturg on võrdlemisi stabiilne, samas turule on lisandunud viimastel aastatel palju uusi üürikortereid ja üürihinnad on vaid mõned protsendid tõusnud või jäänud samaks. Kiiresti leiavad uued üürilised vaid heas korras ja soodsate ülalpidamiskuludega kodud. Loomulikult mängib olulist rolli ka maja vanus ja asukoht. Uute korterite üüriturule lisandumine on oluliselt vähenenud ostuhinna ja intressimäärade tõusust tingituna. Nii mõnedki üüriinvestorid on intresside tõusu tõttu loobunud üüriärist. On neidki, kes on nõ. kasumit võtnud ja soodsamalt soetatud vara müünud ning investeerinud atraktiivsematesse varadesse. Ettevõtte on laenukohustused võrdlemisi väikesed ja intressimäära tõus on väikese mõjuga. Jätkame olemasolevate korterite välja üürimisega ja lähiajal uusi oste ja seega portfelli suurendamist ei plaani.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvestamise meetodika:		
Näitaja/arvestusmeetodika	2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised	0,09	0,03
kohustused		
Maksevõime kordaja (käibevara-varud/ lühiajalised kohustused)	0,09	0,03
Puhasrentaabilus (puhaskasum/müügitulu*100)	21,87	28,58

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 558	1 055	
Nõuded ja ettemaksed	1 377	1 395	
Kokku käibevarad	3 935	2 450	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	369 400	383 666	2
Kokku põhivarad	369 400	383 666	
Kokku varad	373 335	386 116	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 706	23 425	3
Võlad ja ettemaksed	43 637	57 531	
Kokku lühiajalised kohustised	67 343	80 956	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	45 547	68 381	3
Kokku pikaajalised kohustised	45 547	68 381	
Kokku kohustised	112 890	149 337	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 779	113 563	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 666	23 216	
Kokku omakapital	260 445	236 779	
Kokku kohustised ja omakapital	373 335	386 116	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	108 210	81 239	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 830	-39 979	
Mitmesugused tegevuskulud	-728	-226	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 267	-14 267	
Ärikasum (kahjum)	28 385	26 767	
Intressikulud	-4 719	-3 551	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 666	23 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 666	23 216	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ninakaru OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvassummas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemiseintressimäära meetodil.

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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena osapooli, kes omab mõju teise osapoole äriliste otsustele. Ettevõtte seotud osapoolteks on:

1. Tegevjuhtkond ja nendega seotud ettevõtted;
2. Olulise osalusega osanikud;

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	428 000	428 000
Akumuleeritud kulum	-44 333	-44 333
Jääkmaksumus	383 667	383 667
Amortisatsioonikulu	-14 267	-14 267
31.12.2023		
Soetusmaksumus	428 000	428 000
Akumuleeritud kulum	-58 600	-58 600
Jääkmaksumus	369 400	369 400

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 085	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	69 253	23 706	45 547		3	eur	2026
Pikaajalised laenud kokku	69 253	23 706	45 547				
Laenukohustised kokku	69 253	23 706	45 547				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	91 806	23 425	68 381		3	eur	2026
Pikaajalised laenud kokku	91 806	23 425	68 381				
Laenukohustised kokku	91 806	23 425	68 381				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	165 999	171 999
Kokku	165 999	171 999

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 621	48 997
Kokku võlad ja ettemaksed	33 621	48 997

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	12 000	0
Kokku laenukohustised	12 000	12 000	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	147
Kokku müüdud	0	147

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 999	36 860
Kokku ostetud	63 999	36 860

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2024

Ninakaru OÜ (registrikood: 14403701) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AREN PÕDER	Juhatuse liige	08.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 666
Kokku	160 445

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 666
Kokku	160 445

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108210	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aren@agriland.ee