

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Ninakaru OÜ

registrikood: 14403701

tänava/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	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

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 üüriõigused 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 metoodika:		
Näitaja/arvestusmetoodika	2022	2021
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,03	0,05
Maksevõime kordaja (käibevara-varud/ lühiajalised kohustused)	0,03	0,05
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu*100)	28,58	32,65

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 055	3 869	
Nõuded ja ettemaksed	1 395	111	
Kokku käibevarad	2 450	3 980	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	383 666	397 933	2
Kokku põhivarad	383 666	397 933	
Kokku varad	386 116	401 913	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 425	22 724	3
Võlad ja ettemaksed	57 531	61 996	
Kokku lühiajalised kohustised	80 956	84 720	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	68 381	103 630	3
Kokku pikaajalised kohustised	68 381	103 630	
Kokku kohustised	149 337	188 350	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 563	94 748	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 216	18 815	
Kokku omakapital	236 779	213 563	
Kokku kohustised ja omakapital	386 116	401 913	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	81 239	57 611
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-39 979	-26 701
Mitmesugused tegevuskulud	-226	-1 002
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 267	-10 267
Ärikasum (kahjum)	26 767	19 641
Intressikulud	-3 551	-826
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 216	18 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 216	18 815

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ninakaru OÜ 2022. 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.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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
31.12.2020		
Soetusmaksumus	248 000	248 000
Akumuleeritud kulum	-19 800	-19 800
Jääkmaksumus	228 200	228 200
Ostud ja parendused	180 000	180 000
Amortisatsioonikulu	-10 267	-10 267
31.12.2021		
Soetusmaksumus	428 000	428 000
Akumuleeritud kulum	-30 067	-30 067
Jääkmaksumus	397 933	397 933
Amortisatsioonikulu	-14 267	-14 267
31.12.2022		
Soetusmaksumus	428 000	428 000
Akumuleeritud kulum	-44 334	-44 334
Jääkmaksumus	383 666	383 666

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 965	57 377

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	126 354	22 724	103 630		3	eur	2026
Pikaajalised laenud kokku	126 354	22 724	103 630				
Laenukohustised kokku	126 354	22 724	103 630				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	171 999	177 999
Kokku	171 999	177 999

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 997	56 260
Kokku võlad ja ettemaksed	48 997	56 260

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 000	15 000	12 000
Kokku laenukohustised	27 000	15 000	12 000
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	2022	2021	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	147		0
Kokku müüdnud	147		0

OSTETUD	2022	2021	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 860	180 000	26 260
Kokku ostetud	36 860	180 000	26 260

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2023

Ninakaru OÜ (registrikood: 14403701) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AREN PÕDER	Juhatuse liige	26.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 216
Kokku	136 779

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 563
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 216
Kokku	136 779

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	81239	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aren Põder	37305225715	Eesti	30000 EUR (Lihtomand)
Aive Aim	47307222757	Eesti	70000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aren@agriland.ee