

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Origo Kinnisvara OÜ

registrikood: 14452102

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Vesivärava tn 50-213

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 55989626

e-posti aadress: origo2204@gmail.com

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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 18 Intressikulud	14
Lisa 19 Intressitulud	14
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 21 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Origo Kinnisvara OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ning materiaalne põhivara rendile andmine. Juhatuse hinnangul osaühing on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 483	18 764	2
Nõuded ja ettemaksed	260 508	247 869	3
Kokku käibevarad	298 991	266 633	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	719 400	597 500	7
Materiaalsed põhivarad	344 181	349 797	8
Kokku põhivarad	1 066 081	949 797	
Kokku varad	1 365 072	1 216 430	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	119 292	9
Võlad ja ettemaksed	37 639	63 780	10
Kokku lühiajalised kohustised	37 639	183 072	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 156 895	981 391	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 156 895	981 391	
Kokku kohustised	1 194 534	1 164 463	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 467	20 408	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 571	29 059	
Kokku omakapital	170 538	51 967	
Kokku kohustised ja omakapital	1 365 072	1 216 430	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	105 039	95 988	12
Muud äritulud	121 901	74	13
Mitmesugused tegevuskulud	-34 317	-31 786	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 074	-42 481	8
Muud ärikulud	-111	-5	16
Ärikasum (kahjum)	144 438	21 790	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	60 000	17
Intressitulud	7	0	19
Intressikulud	-61 234	-52 337	18
Muud finantstulud ja -kulud	360	-394	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	83 571	29 059	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 571	29 059	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Origo Kinnisvara OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Origo Kinnisvara OÜ-l puudub kohustus koostada konsolideeritud majandusaasta aruande vastavalt Raamatupidamise seaduse §-le 29.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtudega. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühiajalisi pikaajalisi nõudeid), 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 501 euro. 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. 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 varaobjektid tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Rendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes 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 kuulavas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

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 kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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

Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, juhtkonnaga seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pank	38 483	18 764
Kokku raha	38 483	18 764

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	241	241	
Ostjatelt laekumata arved	241	241	
Nõuded seotud osapoolte vastu	258 060	258 060	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 203	2 203	4
Muud nõuded	4	4	
Intressinõuded	4	4	
Kokku nõuded ja ettemaksed	260 508	260 508	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	247 869	247 869	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Muud nõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 869	247 869	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	2 171	0		769
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		0		607
Ettemaksukonto jääk	32		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 203	0	0	1 376

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	2 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	2 500	2 500

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14811883	Kadrioru Plaza Hambakliinik OÜ		Hambaravi osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Kadrioru Plaza Hambakliinik OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	597 500
31.12.2022	597 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	121 900
31.12.2023	719 400

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	97 435	94 352

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	11 974	350 537	362 511	26 341	9 676	398 528
Akumuleeritud kulum	-3 392	-46 424	-49 816	-3 733		-53 549
Jääkmaksumus	8 582	304 113	312 695	22 608	9 676	344 979
Ostud ja parendused	12 901	20 703	33 604	6 225	7 470	47 299
Muud ostud ja parendused	12 901	20 703	33 604	6 225	7 470	47 299
Amortisatsioonikulu	-3 582	-36 161	-39 743	-2 738		-42 481
Ümberliigitamised		9 676	9 676		-9 676	
Ümberliigitamised ettemaksetest		9 676	9 676		-9 676	
31.12.2022						
Soetusmaksumus	24 875	380 916	405 791	32 566	7 470	445 827
Akumuleeritud kulum	-6 974	-82 585	-89 559	-6 471	0	-96 030
Jääkmaksumus	17 901	298 331	316 232	26 095	7 470	349 797
Ostud ja parendused	2 026	5 873	7 899	0		7 899
Muud ostud ja parendused	2 026	5 873	7 899	0		7 899
Amortisatsioonikulu	-6 725	-38 092	-44 817	-3 257	34 559	-13 515
31.12.2023						
Soetusmaksumus	26 901	386 790	413 691	32 566	42 029	488 286
Akumuleeritud kulum	-13 699	-120 678	-134 377	-9 728	0	-144 105
Jääkmaksumus	13 202	266 112	279 314	22 838	42 029	344 181

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	1 156 895	0	1 156 895		5%-6 kuude UEURIBOR +4,25%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	1 156 895		1 156 895				
Laenukohustised kokku	1 156 895		1 156 895				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	1 100 683	119 292	981 391		5%-6 kuude UEURIBOR +4,25%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	1 100 683	119 292	981 391				
Laenukohustised kokku	1 100 683	119 292	981 391				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	719 400	597 500
Kokku	719 400	597 500

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 603	12 603	
Maksuvõlad	0	0	4
Muud võlad	25 036	25 036	
Intressivõlad	2 436	2 436	
Dividendivõlad	22 600	22 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	37 639	37 639	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 368	11 368	
Maksuvõlad	1 376	1 376	4
Muud võlad	51 036	51 036	
Intressivõlad	2 436	2 436	
Dividendivõlad	48 600	48 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 780	63 780	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 039	95 988
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 039	95 988
Kokku müügitulu	105 039	95 988
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	97 435	94 352
LED-reklaam	7 604	1 636
Kokku müügitulu	105 039	95 988

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	121 900	0
Kasum valuutakursi muutustest	0	74
Muud	1	0
Kokku muud äritulud	121 901	74

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üldhalduskulud	-34 317	-31 786
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-34 317	-31 786

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	-111	-5
Kokku muud ärikulud	-111	-5

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	60 000
Dividenditulu	0	60 000
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	60 000

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-61 234	-52 337
Kokku intressikulud	-61 234	-52 337

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	7	0
Kokku intressitulud	7	0

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	360	-394
Kokku muud finantstulud ja -kulud	360	-394

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	258 060	247 869
Kokku nõuded ja ettemaksed	258 060	247 869

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	752 626	378 626
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 360	82 360
Kokku laenukohustised	834 986	460 986

Juhatusese tasu pole maksnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Origo Kinnisvara OÜ (registrikood: 14452102) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALII MIAGKOV	Juhatuse liige	16.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 571
Kokku	168 038
Jaotamine	
Dividendideks	130 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 038
Kokku	168 038

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	58461	55.66%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	38974	37.10%	Ei