

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Origo Kinnisvara OÜ

registrikood: 14452102

tänavatalu nimi, Vesivärava tn 50-213
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	10
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud ärikulud	12
Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 17 Intressikulud	13
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 19 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 764	11 468	2
Nõuded ja ettemaksed	247 869	241 038	3
Kokku käibevarad	266 633	252 506	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	597 500	597 500	7
Materiaalsed põhivarad	349 797	344 979	8
Kokku põhivarad	949 797	944 979	
Kokku varad	1 216 430	1 197 485	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	119 292	23 600	9
Võlad ja ettemaksed	63 780	6 124	10
Kokku lühiajalised kohustised	183 072	29 724	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	981 391	1 074 853	9
Kokku pikaajalised kohustised	981 391	1 074 853	
Kokku kohustised	1 164 463	1 104 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 408	-82 115	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 059	172 523	
Kokku omakapital	51 967	92 908	
Kokku kohustised ja omakapital	1 216 430	1 197 485	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	95 988	43 051	12
Muud äritulud	74	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 786	-21 443	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 481	-19 640	8
Muud ärikulud	-5	-211	15
Ärikasum (kahjum)	21 790	1 757	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	60 000	200 000	16
Intressikulud	-52 337	-29 234	17
Muud finantstulud ja -kulud	-394	0	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 059	172 523	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 059	172 523	

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 seadusse §-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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga 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 vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühiajalised pikaajalised nõuded), 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 laekavas 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 8. osaühing Amer Invest 2019. a. majandusaasta aruanne osaühing kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Pank	18 764	10 828
Sularaha	0	640
Kokku raha	18 764	11 468

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	247 869	247 869	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Ettemaksed	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 869	247 869	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	229 187	229 187	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 812	2 812	4
Ettemaksed	9 039	9 039	
Tulevaste perioodide kulud	1 769	1 769	
Muud makstud ettemaksed	7 270	7 270	
Kokku nõuded ja ettemaksed	241 038	241 038	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		769		138
Üksikisiku tulumaks		0		819
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		607		0
Ettemaksukonto jääk	0		2 812	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		1 376	2 812	957

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	2 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	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 (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14811883	Kadrioru Plaza Hambakliinik OÜ	Eesti	Hambaravi osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
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	
31.12.2020	597 500
31.12.2021	597 500
31.12.2022	597 500

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

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	1 098 453	23 600	1 074 853		5%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	1 098 453	23 600	1 074 853				
Laenukohustised kokku	1 098 453	23 600	1 074 853				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	597 500	597 500
Kokku	597 500	597 500

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 905	4 905	
Maksuvõlad	957	957	4
Muud võlad	262	262	
Intressivõlad	262	262	
Dividendivõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 124	6 124	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	95 988	43 051
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	95 988	43 051
Kokku müügitulu	95 988	43 051
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	94 352	43 051
LED-reklaam	1 636	0
Kokku müügitulu	95 988	43 051

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üldhalduskulud	-31 786	-21 443
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-31 786	-21 443

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-68
Trahvid, viivised ja hüvitised	-5	-143
Kokku muud ärikulud	-5	-211

Lisa 16 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	60 000	200 000
Dividenditulu	60 000	200 000
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	60 000	200 000

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-52 337	-29 234
Kokku intressikulud	-52 337	-29 234

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-394	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-394	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	247 869	229 187
Kokku nõuded ja ettemaksed	247 869	229 187

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	378 626	145 066
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 360	389 946
Kokku laenukohustised	460 986	535 012

Juhatusle tasu pole maksnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Origo Kinnisvara OÜ (registrikood: 14452102) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALII MIAGKOV	Juhatuse liige	14.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 059
Kokku	49 467
Jaotamine	
Dividendideks	25 000
Kokku	25 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55185	57.49%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	39168	40.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vitalii Miagkov	36604220100	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 55989626
E-posti aadress	origo2204@gmail.com