

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Origo Kinnisvara OÜ

registrikood: 14452102

tänava/talu 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 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 10 Laenukohustised	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	12
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 15 Tööjõukulud	12
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	13
Lisa 18 Intressikulud	13
Lisa 19 Seotud osapooled	13
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)

	31.12.2021	30.06.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 468	5 794	2
Nõuded ja ettemaksed	241 038	30 167	3
Varud	0	27 389	4
Kokku käibevarad	252 506	63 350	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	6
Kinnisvarainvesteeringud	597 500	597 500	8
Materiaalsed põhivarad	344 979	324 037	9
Kokku põhivarad	944 979	924 037	
Kokku varad	1 197 485	987 387	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 600	567 784	10
Võlad ja ettemaksed	6 124	29 206	11
Kokku lühiajalised kohustised	29 724	596 990	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 074 853	370 012	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 074 853	370 012	
Kokku kohustised	1 104 577	967 002	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Muud reservid	0	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 115	-29 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 523	-52 920	
Kokku omakapital	92 908	20 385	
Kokku kohustised ja omakapital	1 197 485	987 387	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 31.12.2021	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Müügitulu	43 051	54 319	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-8 514	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 443	-7 732	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 640	-33 909	9
Muud ärikulud	-211	-770	16
Ärikasum (kahjum)	1 757	3 394	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	200 000	0	17
Intressikulud	-29 234	-56 314	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	172 523	-52 920	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 523	-52 920	

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 ettemaksud

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 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 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)

	31.12.2021	30.06.2021
Pank	10 828	5 154
Sularaha	640	640
Kokku raha	11 468	5 794

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	229 187	229 187	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 812	2 812	5
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	

	30.06.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 719	29 719	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	5
Ettemaksed	448	448	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Muud makstud ettemaksed	448	448	
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 167	30 167	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	30.06.2021
Ettemaksed varude eest	0	27 389
Kokku varud	0	27 389

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		30.06.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		138		866
Üksikisiku tulumaks		819		3 197
Ettemaksukonto jääk	2 812		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 812	957	0	4 063

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2021	30.06.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	2 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2021	31.12.2021
14811883	Kadrioru Plaza Hambakliinik OÜ	Eesti	Hambaravi osutamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2021	31.12.2021
Kadrioru Plaza Hambakliinik OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.06.2020	597 500
30.06.2021	597 500
31.12.2021	597 500

	01.07.2021 - 31.12.2021	01.07.2020 - 30.06.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 051	35 800

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Ettemaksed	
30.06.2020						
Soetusmaksumus	8 392	246 655	255 047	13 530	3 423	272 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	8 392	246 655	255 047	13 530	3 423	272 000
Ostud ja parendused	3 582	72 976	76 558	9 388		85 946
Muud ostud ja parendused	3 582	72 976	76 558	9 388		85 946
Amortisatsioonikulu	-2 195	-29 299	-31 494	-2 415		-33 909
Ümberliigitamised				3 423	-3 423	
Ümberliigitamised ettemaksetest				3 423	-3 423	
30.06.2021						
Soetusmaksumus	11 974	319 631	331 605	26 341	0	357 946
Akumuleeritud kulum	-2 195	-29 299	-31 494	-2 415	0	-33 909
Jääkmaksumus	9 779	290 332	300 111	23 926	0	324 037
Ostud ja parendused		30 906	30 906		9 676	40 582
Muud ostud ja parendused		30 906	30 906		9 676	40 582
Amortisatsioonikulu	-1 197	-17 125	-18 322	-1 318		-19 640
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	0	-53 549
Jääkmaksumus	8 582	304 113	312 695	22 608	9 676	344 979

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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				

	30.06.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	937 796	567 784	370 012		5%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	937 796	567 784	370 012				
Laenukohustised kokku	937 796	567 784	370 012				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	30.06.2021
Ehitised	597 500	597 500
Kokku	597 500	597 500

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 905	4 905	
Maksuvõlad	957	957	5
Muud võlad	262	262	
Intressivõlad	262	262	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 124	6 124	

	30.06.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 091	12 091	
Maksuvõlad	4 063	4 063	5
Muud võlad	13 052	13 052	
Intressivõlad	13 052	13 052	
Kokku võlad ja ettemaksed	29 206	29 206	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	30.06.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 31.12.2021	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	43 051	54 319
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 051	54 319
Kokku müügitulu	43 051	54 319
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	43 051	43 800
Kaubandustegevus	0	10 519
Kokku müügitulu	43 051	54 319

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 31.12.2021	01.07.2020 - 30.06.2021
Üldhalduskulud	-21 443	-7 732
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-21 443	-7 732

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 31.12.2021	01.07.2020 - 30.06.2021
Kahjum valuutakursi muutustest	-68	-44
Traavid, viivised ja hüvitised	-143	-726
Kokku muud ärikulud	-211	-770

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	01.07.2021 - 31.12.2021	01.07.2020 - 30.06.2021
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	200 000	0
Dividenditulu	200 000	0
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	200 000	0

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 31.12.2021	01.07.2020 - 30.06.2021
Intressikulu laenudelt	-29 234	-56 314
Kokku intressikulud	-29 234	-56 314

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	30.06.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	229 187	29 719
Kokku nõuded ja ettemaksed	229 187	29 719

PIKAAJALISED	31.12.2021	30.06.2021
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	145 066	109 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	389 946	364 946
Kokku laenukohustised	535 012	473 946

Juhatusetele tasu pole maksnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Origo Kinnisvara OÜ (registrikood: 14452102) 01.07.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALII MIAGKOV	Juhatuse liige	14.07.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	172 523
Kokku	90 408
Katmine	
Dividendideks	70 000
Kokku	70 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35051	81.42%	Jah
Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	77399	8000	18.58%	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