

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: RannaNiidu Kodud OÜ

registrikood: 16035414

tänavanimi: Lai tn 15

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80010

telefon: +372 6372727

e-posti aadress: info@miston.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	7
Lisa 3 Müügitulu	8
Lisa 4 Tööjõukulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

RannaNiidu Kodud OÜ on Miston Capital OÜ tütarettevõte, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine.

2020.aastal osteti kortermajade ehitamiseks kaks kinnistut Mai elamurajooni aadressidele Papiniidu 54 ja Papiniidu 56. Papiniidu 54 3-korruselise kortermaja valmis 2022.aastal. Kortermajja rajati 23 korterit. Aruandeaastal müüdi viimased 4 korterit.

2023.aastal alustati Papiniidu 56 3-korruselise kortermaja ehitustegevusega. Planeeritav valmimisaeg on 2024.aasta aprill. Kortermajja rajatakse 11 korterit. Ehitust teostab Rivest OÜ.

Aruande esitamise hetkeks on eelmüüke tehtud kogu korterite mahust 55%.

RannaNiidu OÜ juhatuses on kaks liiget. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Projektiga saab tutvuda: www.miston.ee/rannaniidu-kodud-maja2-2/

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Müügitulu (tuh.eurot)	439465	1945099
Ärirentaablus (%)	19,64	8,46
Müügitulu puhasrentaablus (%)	13,54	3,94
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,15	1,35
Võlakordaja	0,87	0,74
ROA (%)	4,02	14,42
ROE (%)	3,02	55,72

Suhtarvude arvestamisel kasutatud valemid:

Ärirentaablus (%) = ärikasum/müügitulu*100

Müügitulu puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku*100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 091	3 466	
Nõuded ja ettemaksed	61 584	198	
Nõuded ostjate vastu	0	146	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	61 584	52	
Kokku varud	1 414 896	527 306	
Lõpetamata toodang	1 340 896	101 330	
Valmistoodang	0	334 795	
Müügiks ostetud kaubad	74 000	91 181	
Kokku käibevarad	1 480 571	530 970	
Kokku varad	1 480 571	530 970	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 026 700	370 900	2,5
Võlad ja ettemaksed	256 923	22 637	
Võlad tarnijatele	181 651	3 235	
Muud võlad	3 522	19 402	2,5
Muud saadud ettemaksed	71 750	0	
Kokku lühiajalised kohustised	1 283 623	393 537	
Kokku kohustised	1 283 623	393 537	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 683	58 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 515	76 579	
Kokku omakapital	196 948	137 433	
Kokku kohustised ja omakapital	1 480 571	530 970	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	439 465	1 945 099	3
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	904 772	32 217	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 241 119	-1 763 047	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 650	-48 854	
Muud ärikulud	-1 153	-793	
Ärikasum (kahjum)	86 315	164 622	
Intressitulud	64	5	
Intressikulud	-26 864	-88 048	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 515	76 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 515	76 579	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

RannaNiidu Kodud OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal muudeti kasumiaruandes algsaldosid - muudeti kulukirjete esitusviisi.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Valmis- ja lõpetamata toodangu muutus	0	32 217	32 217
Kaup, toore, materjal ja teenused	-1 790 720	27 673	-1 763 047
Intressikulud	-28 159	-59 889	-88 048

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade kajastamine bilansis lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Lühiajaliste nõuete all kajastatakse nõuded, mille laekumine on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõik ülejäänud nõuded kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust ja müügiks ostetud kinnistud.

Lõpetamata ehituse soetusmaksumuses kajastatakse kõiki projekti valmimiseks ja realiseerimiseks tehtud kulusid sh. projekteerimise kulusid, ehituskulusid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikulud kui ka projekti müügiga seotud kulusid.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse võlgu hankijatele, viitvõlgu, võetud laene ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Ehituse tarbeks võetud laenuga kaasnevad intressid kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti valmimiseni varude omahinda.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tohi teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapool on:

- emattevõtte (ning emattevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

RannaNiidu Kodud OÜ kuulub Miston Capital OÜ kontserni aadressiga Pärnu Lai tn 15.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõttelt	295 200	295 200			EUR	31.12.2024	
Laen seotud osapoolelt	100 000	100 000			EUR	10.04.2024	5
Pangalaen	631 500	631 500			EUR	11.11.2024	
Lühiajalised laenud kokku	1 026 700	1 026 700					
Laenukohustised kokku	1 026 700	1 026 700					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõttelt	270 900	270 900			EUR	31.12.2023	
Laen osaühingult	100 000	100 000			EUR	31.03.2023	
Lühiajalised laenud kokku	370 900	370 900					
Laenukohustised kokku	370 900	370 900					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	74 000	0
Muud varad	1 340 896	0
Kokku	1 414 896	0

Korterimaja ehituse finantseerimiseks on 2023.aastal sõlmitud laenuleping limiidiga 1 050 000 eurot, millest aruande esitamise ajaks on kasutatud 895 900 eurot.

Laenu kasutusse võtmise tähtaeg on kuni 31.07.2024.a.

Krediidisumma tagatiseks on summa 1 365 000 eurot, mis koosneb ühishüpoteegist RannaNiidu Kodud OÜ kinnistule ja korteriomanditele.

Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	439 465	1 945 099
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	439 465	1 945 099
Kokku müügitulu	439 465	1 945 099
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus	439 465	1 945 099
Kokku müügitulu	439 465	1 945 099

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus ei olnud põhikohaga töötajaid. Juhatuse liikmete tööd ei tasustatud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Miston Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	295 200	270 900	2

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	100 000	100 000	2
Kokku laenukohustised	395 200	370 900	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	21 801	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	181 228	333	
Kokku võlad ja ettemaksed	181 228	22 134	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	141 500	129 400	270 900	19 068	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		100 000	100 000	333	2
Kokku laenukohustised	141 500	229 400	370 900	19 401	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	270 900	317 200	293 400	295 200	12 595	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	100 000	100 000	100 000	100 000	2 964	2
Kokku laenukohustised	370 900	417 200	393 400	395 200	15 559	

MÜÜDUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 040		4 691
Kokku müüdid	2 040		4 691

OSTETUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Emaettevõtja		2 902	4 349
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad			1 830
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		1 193 750	1 556 164
Kokku ostetud		1 196 652	1 562 343

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2023	Löpptähtaeg
Emaettevõtja	1 050 000	11.11.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 050 000	11.11.2024
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 100 000	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2024

RannaNiidu Kodud OÜ (registrikood: 16035414) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	20.03.2024
MART GRÜNVALD	Juhatuse liige	21.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 515
Kokku	194 198

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 683
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 515
Kokku	194 198

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	439465	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6372727
E-posti aadress	info@miston.ee