

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kopli 23 OÜ

registrikood: 16207111

tänavanimi, maja number: Vabaduse pst 174b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10917

telefon: +372 58545412

e-posti aadress: info@restate.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 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kopli 23 OÜ asutati aprillis 2021 eesmärgiga soetada Kopli tänaval kinnistu aadressil Kopli tn 23 ja 23b ning arendada sinna multifunktsionaalse kaubandus- ja kontorihoone.

Kinnistutel puudub detailplaneering ja algatamisettepanek on menetlemisel. Peale detailplaneeringu kinnitamist projekteeritakse hoone ja algatatakse ehitustegevusega.

Ettevõtte omakapital on negatiivne, see kaetakse järgmistel aastatel hoone rendist või müügist saadava tuluga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 123	776	
Nõuded ja ettemaksed	2 492	2 624	
Kokku käibevarad	3 615	3 400	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	588 750	578 311	2
Kokku põhivarad	588 750	578 311	
Kokku varad	592 365	581 711	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	110 000	110 000	3
Võlad ja ettemaksed	186 960	25 682	4
Kokku lühiajalised kohustised	296 960	135 682	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	331 500	251 000	3
Võlad ja ettemaksed	0	210 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	331 500	461 000	
Kokku kohustised	628 460	596 682	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 471	-2 916	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 124	-14 555	
Kokku omakapital	-36 095	-14 971	
Kokku kohustised ja omakapital	592 365	581 711	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	18 854	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 034	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 970	-1 747	
Muud ärikulud	-42	0	
Ärikasum (kahjum)	2 808	-1 747	
Intressikulud	-23 932	-12 808	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 124	-14 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 124	-14 555	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise konsolideeritud aruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edaspidi, kui õiglase väärtuse meetod on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Kopli 23 OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütarettevõttjad);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	422 420	422 420
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	422 420	422 420
Ostud ja parendused	155 891	155 891
31.12.2022		
Soetusmaksumus	578 311	578 311
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	578 311	578 311
Ostud ja parendused	10 439	10 439
31.12.2023		
Soetusmaksumus	588 750	588 750
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	588 750	588 750

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 893	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud ettevõtetelt	110 000	110 000			2%	EUR	31.12.2024	5
Lühiajalised laenud kokku	110 000	110 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud ettevõtetelt	331 500	0	331 500		4%	EUR	30.06.2025	5
Pikaajalised laenud kokku	331 500	0	331 500					
Laenukohustised kokku	441 500	110 000	331 500					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud ettevõtjatelt	110 000	110 000			2%	EUR	31.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	110 000	110 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud ettevõtjatelt	251 000	0	251 000		4%	EUR	30.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	251 000	0	251 000					
Laenukohustised kokku	361 000	110 000	251 000					

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	152 678	152 678		
Muud võlad	32 363	32 363		
Intressivõlad	32 363	32 363		5
Saadud ettemaksed	1 919	1 919		
Muud saadud ettemaksed	1 919	1 919		
Kokku võlad ja ettemaksed	186 960	186 960		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 606	10 606		
Muud võlad	225 076	15 076	210 000	
Intressivõlad	15 076	15 076		5
Muud viitvõlad	210 000	0	210 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	235 682	25 682	210 000	

Lisa 5 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Restate Property Developers OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Restate OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	110 000	110 000	3
Kokku laenukohustised	110 000	110 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	32 363	15 076	4
Kokku võlad ja ettemaksed	32 363	15 076	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	331 500	251 000	3
Kokku laenukohustised	331 500	251 000	
Võlad ja ettemaksed			
Kokku võlad ja ettemaksed	0	15 076	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	102 000	259 000	0	361 000	12 808	
Kokku laenukohustised	102 000	259 000	0	361 000	12 808	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	361 000	80 500	0	441 500	17 287	
Kokku laenukohustised	361 000	80 500	0	441 500	17 287	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	830	0
Kokku ostetud	830	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2024

Kopli 23 OÜ (registrikood: 16207111) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTON KRUGLOV	Juhatuse liige	30.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 124
Kokku	-38 595
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-38 595
Kokku	-38 595

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 124
Kokku	-38 595
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-38 595
Kokku	-38 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18854	100.00%	Jah