

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kastani 64a OÜ

registrikood: 16245407

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kohtu tn 2-8

postisihthnumber: 10130

e-posti aadress: urmas.laur@7re.ee

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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kastani 64a OÜ asutati eesmärgiga soetada ja arendada Tartus, Kastani tänav 64a asuvat kinnistut miljöövärtuslikuks linnaruumiks.

Kinnistu soetati suvel 2021. Selle järgselt on tegeletud kinnistu planeeringuga ja lammutus-, korrastus ning ehitustöödega. Remonttööde finantseerimiseks kaasati pangalaen LHV pangast.

Hoone osteti eesmärgiga see välja üürida.

Hetkel projekteerime kinnistul paiknevale hoonele lisakorrust. Eelnimetatud tegevused jätkuvad ka 2023 aastal.

2023. aastal ettevõttes töötajad puudusid. Ettevõtte majandusaasta tulud olid 122 510 eurot ja majandusaasta kasum oli 6 205 eurot.

Juhatus koosnes ühest liikmest. Juhatuse liikmetele ei ole makstud töötasu ega muid tasusid tehtud töö eest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 972	50 707	2
Nõuded ja ettemaksed	6 637	15 823	3
Kokku käibevarad	104 609	66 530	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 436 406	1 182 335	4
Kokku põhivarad	1 436 406	1 182 335	
Kokku varad	1 541 015	1 248 865	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 485	126 815	5
Võlad ja ettemaksed	8 443	35 233	6
Kokku lühiajalised kohustised	25 928	162 048	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 481 537	1 076 985	5
Võlad ja ettemaksed	56 808	39 295	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 538 345	1 116 280	
Kokku kohustised	1 564 273	1 278 328	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 963	2 195	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 205	-34 158	
Kokku omakapital	-23 258	-29 463	
Kokku kohustised ja omakapital	1 541 015	1 248 865	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	122 510	33 081	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 001	-7 864	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 489	-794	
Muud ärikulud	-503	-300	
Ärikasum (kahjum)	87 517	24 123	
Intressitulud	237	1	
Intressikulud	-78 588	-54 144	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 961	-4 138	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 205	-34 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 205	-34 158	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kastani 64a OÜ 2023. aasta raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardist, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kastani 64a OÜ 2023. majandusaasta aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekuvad arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

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

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mille kohaselt hinnatakse igal bilansipäeval kinnisvarainvesteering ümber selle õiglasele väärtusele. Õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud ettevõtte juhatuse poolt kinnitatud kinnisvara hindamisakt(id) kinnisvara hoone turuväärtuse kohta. Ümberhindlusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel Muud äritulud või Muud ärikulud.

Rendid

Rendi all mõistetakse kokkulepet, mille kohaselt rendileandja annab rentnikule makse või rea maksete eest kokkulepitud ajavahemikuks üle varaobjekti kasutusõiguse. Kapitalirendina klassifitseeritakse rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved on läinud üle rentnikule. Muud rendid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Müügitulusid kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Arvestusperioodiks on tavaliselt üks kuu. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, millele vastavad tulud tekivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel kui nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. sidusettevõtted;
- c. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- d. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- e. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	97 972	50 707
Kokku raha	97 972	50 707

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 137	6 137
Ostjatelt laekumata arved	6 137	6 137
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	500	500
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 637	6 637
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 682	5 682
Ostjatelt laekumata arved	5 682	5 682
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 141	10 141
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 823	15 823

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	503 503
Ostud ja parendused	678 832
31.12.2022	1 182 335
Ostud ja parendused	254 071
31.12.2023	1 436 406

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 306	25 527
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 797	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	886 222	17 485	868 737		Euribor + 5,5%	EUR	2027
Omaniklaenud	612 800	0	612 800		8%-8,5%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 499 022	17 485	1 481 537				
Laenukohustised kokku	1 499 022	17 485	1 481 537				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	750 000	26 815	723 185		Euribor + 5,5%	EUR	2027
Omaniklaenud	453 800	100 000	353 800		8%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 203 800	126 815	1 076 985				
Laenukohustised kokku	1 203 800	126 815	1 076 985				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 528	3 528	0	
Maksuvõlad	2 566	2 566	0	
Muud võlad	45 568	0	45 568	
Intressivõlad	45 568	0	45 568	9
Saadud ettemaksed	13 589	2 349	11 240	
Tulevaste perioodide tulud	1 849	1 849	0	
Muud saadud ettemaksed	11 740	500	11 240	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 251	8 443	56 808	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	34 943	34 943	0	
Maksuvõlad	14	14	0	
Muud võlad	35 479	0	35 479	
Intressivõlad	35 479	0	35 479	9
Saadud ettemaksed	4 092	276	3 816	
Tulevaste perioodide tulud	276	276	0	
Muud saadud ettemaksed	3 816	0	3 816	
Kokku võlad ja ettemaksed	74 528	35 233	39 295	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	122 510	33 081
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	122 510	33 081
Kokku müügitulu	122 510	33 081
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu üürist	105 306	25 527
Tulu teenuste edasimüügist rentnikele	17 204	7 554
Kokku müügitulu	122 510	33 081

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	100 000
Kokku laenukohustised	0	100 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	658 367	389 279
Kokku laenukohustised	658 367	389 279

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	298 500	155 300	0	453 800	35 479
Kokku laenukohustised	298 500	155 300	0	453 800	35 479
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	453 800	279 000	120 000	612 800	10 088
Kokku laenukohustised	453 800	279 000	120 000	612 800	10 088

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.07.2024

Kastani 64a OÜ (registrikood: 16245407) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS LAUR	Juhatuse liige	17.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 205
Kokku	-25 758
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 758
Kokku	-25 758

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	122510	100.00%	Jah