

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aia 10A Varahaldus OÜ

registrikood: 16409783

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kaarli pst 1 // Roosikrantsi tn 2

postisihnumber: 10119

e-posti aadress: heli.kracht@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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Intressikulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Aia 10A Varahaldus OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvarainvesteeringutelt renditulu teenimine.

Ettevõtte rendib välja äripinda Tallinnas Aia tänaval, aruandeaastal saadi renditulu 53 414 eurot.

2022.a. alustati puhkemaja arendamist Laulasmaal lühiajalise rendi eesmärgil, arendusprojekt ei ole lõpetatud.

2023.a. on investeeritud uude arendusprojekti Tallinna vanalinnas, mida on finantseerinud ettevõtte omanik.

Eeloleval majandusaastal jätkatakse renditeenuse osutamist ja töös olevate objektide edasiarendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	142 434	1 176	2
Nõuded ja ettemaksed	10 335	14 196	3,4
Kokku käibevarad	152 769	15 372	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	862 912	617 579	5
Kokku põhivarad	862 912	617 579	
Kokku varad	1 015 681	632 951	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	605 848	593 848	6
Võlad ja ettemaksed	35 064	21 677	7
Kokku lühiajalised kohustised	640 912	615 525	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	330 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	3 500	3 500	
Kokku pikaajalised kohustised	333 500	3 500	
Kokku kohustised	974 412	619 025	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 426	14 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 343	-2 949	
Kokku omakapital	41 269	13 926	
Kokku kohustised ja omakapital	1 015 681	632 951	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	53 414	43 886	8
Muud äritulud	667	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-526	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 513	-13 133	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 512	-7 512	
Muud ärikulud	-2 634	-27	
Ärikasum (kahjum)	40 422	22 688	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 782	0	
Intressikulud	-9 426	-10 934	10
Muud finantstulud ja -kulud	-5 435	-14 703	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 343	-2 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 343	-2 949	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aia 10A Varahaldus OÜ 2023.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga ning järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes toodud põhimõtteid ja printsiipe.

Aia 10A Varahaldus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2022 ja lõppes 31. detsembril 2022. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke ja likviidsetesse rahaturuinstrumentidesse paigutatud raha.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja 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 laekuvas summas. 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.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel analoogiliselt materiaalse põhivaraga - kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvatakse soetusmaksumusest lineaarsel meetodil. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaiga varad. Kulumit arvatakse soetusmaksumusest lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 1000 eurost.

Finantskohustised

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsiibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Aia 10A Varahaldus OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

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 ning maksumääraks on 20/80 netodividendidelt. Regulaarsetele dividendimaksetele rakendatakse vähendatud maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni.

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

Aia 10A Varahaldus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikku;
- juhatuse liikmeid;
- eespool loetud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	3 354	1 176
Rahaturufondid	139 080	0
Kokku raha	142 434	1 176

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 724	5 724
Ostjatelt laekumata arved	5 724	5 724
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 611	4 611
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 335	10 335
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 236	4 236
Ostjatelt laekumata arved	6 541	6 541
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 305	-2 305
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 089	9 089
Ettemaksed	871	871
Muud makstud ettemaksed	871	871
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 196	14 196

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		843	5 476	0
Ettemaksukonto jääk	4 611		3 613	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 611	843	9 089	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	200 000	375 610	0	575 610
Akumuleeritud kulum	0	-5 103	0	-5 103
Jääkmaksumus	200 000	370 507	0	570 507
Ostud ja parendused	0	0	54 585	54 585
Amortisatsioonikulu	0	-7 513	0	-7 513
31.12.2022				
Soetusmaksumus	200 000	375 610	54 585	630 195
Akumuleeritud kulum	0	-12 616	0	-12 616
Jääkmaksumus	200 000	362 994	54 585	617 579
Ostud ja parendused			252 839	252 839
Amortisatsioonikulu		-7 512		-7 512
Muud muutused			6	6
31.12.2023				
Soetusmaksumus	200 000	375 610	307 430	883 040
Akumuleeritud kulum	0	-20 128	0	-20 128
Jääkmaksumus	200 000	355 482	307 430	862 912

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 414	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapooltelt	605 848	605 848					
Lühiajalised laenud kokku	605 848	605 848					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	330 000		330 000		0	eur	31.12.2028
Pikaajalised laenud kokku	330 000		330 000				
Laenukohustised kokku	935 848	605 848	330 000				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	593 848	593 848					
Lühiajalised laenud kokku	593 848	593 848					
Laenukohustised kokku	593 848	593 848					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad seotud osapooltele	34 221	34 221	
Maksuvõlad	843	843	
Saadud ettemaksed	3 500		3 500
Muud saadud ettemaksed	3 500		3 500
Kokku võlad ja ettemaksed	38 564	35 064	3 500

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	105	105	0
Muud võlad	3 530	3 530	0
Muud viitvõlad	3 530	3 530	0
Saadud ettemaksed	3 500	0	3 500
Muud saadud ettemaksed	3 500	0	3 500
Muud lühiajalised võlad	18 042	18 042	0
Kokku võlad ja ettemaksed	25 177	21 677	3 500

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	53 414	43 886
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	53 414	43 886
Kokku müügitulu	53 414	43 886
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüritulu	53 414	43 886
Kokku müügitulu	53 414	43 886

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	9 426	10 934
Kokku intressikulud	9 426	10 934

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	605 848	593 848
Kokku laenukohustised	605 848	593 848
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 221	0
Kokku võlad ja ettemaksed	34 221	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	330 000	0
Kokku laenukohustised	330 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	593 848	12 000	605 848	0
Kokku laenukohustised	593 848	12 000	605 848	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2024

Aia 10A Varahaldus OÜ (registrikood: 16409783) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELI KRACHT	Juhatuse liige	19.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 343
Kokku	38 769

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53414	100.00%	Jah