

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 31.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aia 10A Varahaldus OÜ

registrikood: 16409783

tänav a nimi, maja number: Kaarli pst 1 // Roosikrantsi tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Intressikulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte rendib välja äripinda Tallinnas Aia tänaval. On alustatud puhkemaja arendamist Laulasmaal lühiajalise rendi eesmärgil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 176	32	2
Nõuded ja ettemaksed	14 196	6 781	3,4
Kokku käibevarad	15 372	6 813	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	617 579	570 507	5
Kokku põhivarad	617 579	570 507	
Kokku varad	632 951	577 320	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	593 848	303 765	6
Võlad ja ettemaksed	21 677	6 679	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	615 525	310 444	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 500	249 257	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 500	249 257	
Kokku kohustised	619 025	559 701	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 375	15 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 949	0	
Kokku omakapital	13 926	17 619	
Kokku kohustised ja omakapital	632 951	577 320	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	31.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	43 886	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-526	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 133	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 512	5
Muud ärikulud	-27	
Ärikasum (kahjum)	22 688	
Intressikulud	-10 934	10
Muud finantstulud ja -kulud	-14 703	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 949	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aia 10A Varahaldus OÜ 2022.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.

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 arvestatakse soetusmaksumuselt 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 kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt 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 arvestusprintsipi 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 netodividendidele. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	1 176	32
Kokku raha	1 176	32

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	4
Ettemaksed	871	871	
Muud makstud ettemaksed	871	871	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 196	14 196	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 781	6 781	
Ostjatelt laekumata arved	6 781	6 781	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 781	6 781	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 476	0	0	401
Ettemaksukonto jääk	3 613		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 089	0	0	401

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
				Kokku
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	303 765	303 765		
Lühiajalised laenud kokku	303 765	303 765		
Laenukohustised kokku	303 765	303 765		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	248 045	2 748	245 297	
Maksuvõlad	401	401	0	4
Muud võlad	3 530	3 530	0	
Muud viitvõlad	3 530	3 530	0	
Saadud ettemaksed	3 960	0	3 960	
Muud saadud ettemaksed	3 960	0	3 960	
Kokku võlad ja ettemaksed	255 936	6 679	249 257	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	31.12.2021 - 31.12.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	43 886
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 886
Kokku müügitulu	43 886
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara üüritulu	43 886
Kokku müügitulu	43 886

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aia 10A Varahaldus OÜ-l puudusid 2022.aastal palgalised töötajad.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	31.12.2021 - 31.12.2022
Intressikulu laenudelt	10 934
Kokku intressikulud	10 934

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2023

Aia 10A Varahaldus OÜ (registrikood: 16409783) 31.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELI KRACHT	Juhatuse liige	04.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 949
Kokku	11 426

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43886	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Wisor Office OÜ	12008219	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	heli.kracht@gmail.com