

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 31.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Oma Korterid OÜ

registrikood: 16409820

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11312

e-posti aadress: korterid@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Oma Korterid OÜ on asutatud 2021. aastal ja ettevõtte on registreeritud Äriregistris 31.12.2021. Oma Korterid OÜ esimese majandusaasta pikkuseks kujuneb periood 31.12.2021-31.12.2022 (edaspidi nimetatud 2022).

Oma Korterid OÜ on asutatud eesmärgiga pakkuda majutusteenust aadressil Mäepealse tn 31, Tallinn. Mäepealse 31 hoone on 6-korruseline maa-aluse parkimisega kortermaja, Oma Korterid OÜ kinnisvara asub hoone keskel - esimesel ja teisel korrusel. Kompleksis on 15 korterimandit 46 majutusüksusega, teenust osutatakse 1 023-ruutmeetrisel pinnal. Parkimiskohti on 14 ja lukustatavaid jalgratta hoiustamise kohti 20.

Aruande koostamise hetkel on kortermaja arendajaga MP 31 OÜ sõlmitud asjaõigusleping kinnisvara omandamiseks. Juunis 2023 alustatakse kompleksis äritegevust Haga Home nime all. Stuudiokorterite rentimine toimub veebipõhise broneerimislahenduse kaudu www.hagahome.me, samamoodi on läbipääsusüsteem elektrooniline. Väljaüürivad stuudiokorterid on valgusküllased, läbimõeldult planeeritud ning hästi sisustatud. Korteris on olemas kõik eluks vajalik alates kodutekstiilist kuni köögitarvikuteni.

2022. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu makstud ei ole. Ettevõtte tegevust korraldas juhatus ja äritegevuse teostamiseks vajalikud teenused osteti sisse.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2022 on negatiivne summas 1 249 eurot ja ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Antud asjaolu on tingitud arendusperioodi tegevuskuludest, kus puudusid tulud. Äritegevuse käivitumisel ettevõtte omakapital taastub ning järgneva majandusaasta lõppedes seisuga 31.12.2023 vastab Äriseadustiku nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 398	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	57 665	0	2
Kokku käibevarad	78 063	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	589 916	0	3
Immateriaalsed põhivarad	20 207	0	4
Kokku põhivarad	610 123	0	
Kokku varad	688 186	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	614	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	614	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	655 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	33 821	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	688 821	0	
Kokku kohustised	689 435	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 749	0	
Kokku omakapital	-1 249	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	688 186	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	31.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-650	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 099	8
Ärikasum (kahjum)	-3 749	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 749	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 749	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Oma Korterid on koostanud 2022. aasta (periood 31.12.2021-31.12.2022) raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ja mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Rahandusministri poolt kinnitatud juhendid.

Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

OÜ Oma Korterid kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

OÜ Oma Korterid on koostanud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva 31. detsember 2022. a. ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis pangakonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Nõuete allahindlust teostakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kui nõude laekumine on täiesti ebarealistlik, tunnistatakse nõue lootusetuks ning nõue ise kui ka selle allahindlus kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil kuna juhtkonna hinnangul ei ole nende õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik ning puuduvad võrreldavad turutehingud ning alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine olnud aeganõudev, kulukas ja väheusaldusväärne.

Kinnisvara võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel arvatakse soetusmaksumusest maha akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused

väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 - 10% aastas. Maad ei amortiseerita. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Kinnisvaraobjekti ehitus- ja parendustööde kulud kajastatakse kuni ehitustööde lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringute bilansikirjel alajaotuses Lõpetamata ehitused ja ettemaksed.

Kinnisvarainvesteering liigitatakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk muutub.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtuvalt kajastatakse põhivarana objektid, mille soetusmaksumus on suurem kui 1000 (tuhat) eurot ja mille eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusele võtmisel kuluks.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Finantskohustised liigitatakse bilansis vastavalt maksetähtajale lühi- ja pikaajalisteks.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantskohustise eemaldamisel bilansist kajastatakse kohustise bilansilise maksumuse ja tema eest makstud tasu vahet tulu või kuluna.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende määraga 20/80. Alates jaanuarist 2019 kohalduv regulaarselt makstavatele dividendidele tulumaksu määr 14/86.

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

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55 313	55 313
Muud nõuded	2 352	2 352
Viitlaekumised	2 352	2 352
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 665	57 665

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	589 916	589 916
31.12.2022		
Soetusmaksumus	589 916	589 916
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	589 916	589 916

Kinnisvarainvesteeringute ettemaksuna kajastatakse Mäepealse tn 31, Tallinn arendatavasse maa-aluse parkimiskorrusega kortermajja 15 moodustatava korteriomandi (46 üksust) ja 15 parkimiskoha omandamisega seotud kulusid.

Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	20 207	20 207
31.12.2022		
Soetusmaksumus	20 207	20 207
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	20 207	20 207

Immateriaalse põhivara ettemaksuna kajastatakse korteriomandite veebipõhise broneerimislahenduse ning läbipääsusüsteemide arenduskulusid.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringute Hoolduse OÜ	327 500		327 500		10	euro	31.12.2025	
Oma Grupp OÜ	327 500		327 500		10	euro	31.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	655 000		655 000					
Laenukohustised kokku	655 000		655 000					10

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	222	222	0	
Maksuvõlad	392	392	0	
Muud võlad	33 821	0	33 821	
Intressivõlad	33 821	0	33 821	10
Kokku võlad ja ettemaksed	34 435	614	33 821	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on a' 1 250 eurot.		

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	31.12.2021 - 31.12.2022
Uurimis- ja arengukulud	1 000
Riiklikud ja kohalikud maksud	215
Õigusteenused	225
Raamatupidamisteenus	700
Andmeside	862
Muud	97
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 099

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil ettevõttel töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	545 680	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	545 680	0	
Võlad ja ettemaksed			
Kokku võlad ja ettemaksed	545 680	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	655 000	0	5
Kokku laenukohustised	655 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 821	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	33 821	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	655 000	0	655 000	33 821	5
Kokku laenukohustised	0	655 000	0	655 000	33 821	

OSTETUD	31.12.2021 - 31.12.2022	31.12.2021 - 31.12.2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 650	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	175	0
Kokku ostetud	14 825	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

Oma Korterid OÜ (registrikood: 16409820) 31.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	18.06.2023
ALLAR LAURING	Juhatuse liige	19.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 749
Kokku	-3 749
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 749
Kokku	-3 749

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 749
Kokku	-3 749
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 749
Kokku	-3 749

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	korterid@oma.ee