

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aia Maja III OÜ

registrikood: 16410266

tänava nimi

ja maja number: Aia tn 10a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: asressaks@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ AIA MAJA III on OÜ Aia 10a jagunemise tulemusena 2021.a. asutatud äriühing. OÜ Aia Maja III tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitus (EMTAK 68201).

OÜ Aia Maja III juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õiglaselt ja õigesti äriühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

2023. majandusaastal olid äriühingul pinnad välja üüritud ning renditulu saadi 31,5 tuh eurot. Aruandeperioodil ettevõtte töötajaid ei olnud.

OÜ Aia Maja III juhatuses on 1 liige, kes tasu ei saanud. Juhatuse liikmele ei ole ette nähtud lahkumis- ja tagasikutsumishüvitisi, samuti ei kasutata soodustingimustel ettevõttele kuuluvaid varasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	90	2 154	
Nõuded ja ettemaksed	2 407	2 407	
Nõuded ostjate vastu	1 282	1 282	
Ettemaksed	1 125	1 125	
Kokku käibevarad	2 497	4 561	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	706 353	709 743	2
Kokku põhivarad	706 353	709 743	
Kokku varad	708 850	714 304	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 739	11 799	
Maksuvõlad	550	500	
Muud võlad	8 439	8 799	
Tulevaste perioodide tulud	2 750	2 500	
Kokku lühiajalised kohustised	11 739	11 799	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	668 400	685 000	3
Võlad ja ettemaksed	5 000	5 000	
Muud võlad	5 000	5 000	
Kokku pikaajalised kohustised	673 400	690 000	
Kokku kohustised	685 139	701 799	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 005	20 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 206	-10 901	
Kokku omakapital	23 711	12 505	
Kokku kohustised ja omakapital	708 850	714 304	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	32 333	29 681	
Muud äritulud	0	1 324	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-833	-1 610	
Mitmesugused tegevuskulud	-19	-20	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 390	-3 390	2
Muud ärikulud	0	-906	
Ärikasum (kahjum)	28 091	25 079	
Intressikulud	-16 885	-17 601	4
Muud finantstulud ja -kulud	0	-18 379	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 206	-10 901	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 206	-10 901	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aia Maja III 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Aia Maja III kvalifitseerub raamatupidamise seaduse alusel väikeettevõtjaks ning koostatud on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

OÜ Aia Maja III rakendab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena on bilansis kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid (nõuded ostjate vastu, antud laenud, viitlaekumised, ettemaksed jm) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Vajadust nõuete allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäolisest laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone või selle osa), mida ettevõtja hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud tööead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule tööeale amortisatsioonimäärad. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuse soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber.

Kasulik eluiga on Aia 10a ehitise puhul hinnatud 50 aastale ja sellest tulenevalt on amortisatsioonimäär 2 % aastas. Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtja bilansis kajastatud varale.

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluv summas. Finantskohustis loetakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud

tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Müügitulu moodustavad üüritulud ning vastavalt lepingule esitatakse üüriarved jooksva kuul järgneva kuu kohta.

Kulud

Kuludena kajastatakse aruandeperioodi väljaminekuid, millega kaasneb vara vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad toovad majandusliku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 2019. aastast rakendatakse regulaarselt väljamakstavatele dividendidele osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva kalendriaasta keskmise dividendide väljamakseni, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele ettevõtte poolt maksumääraga 14/86 makstud netodividende maksustatakse 7 %-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10-ndaks kuupäevaks.

Seotud osapooled

OÜ Aia Maja III aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. olulise osalusega omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikke ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember 2023, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	250 000	469 512	719 512
Akumuleeritud kulum	0	-9 769	-9 769
Jääkmaksumus	250 000	459 743	709 743
Amortisatsioonikulu	0	-3 390	-3 390
31.12.2023			
Soetusmaksumus	250 000	469 512	719 512
Akumuleeritud kulum	0	-13 159	-13 159
Jääkmaksumus	250 000	456 353	706 353

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	31 500	

Osaühingule Aia Maja III kuulub mõtteline osa kinnistust Aia 10a, Tallinn.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	668 400			668 400	2,5 %	euro	31.12.2031
Pikaajalised laenud kokku	668 400			668 400			
Laenukohustised kokku	668 400			668 400			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	685 000			685 000	2,5 %	euro	31.12.2031
Pikaajalised laenud kokku	685 000			685 000			
Laenukohustised kokku	685 000			685 000			

Vaata ka lisa 4.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Ressaks
--	------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	8 439	8 799
Kokku võlad ja ettemaksed	8 439	8 799

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	668 400	685 000
Kokku laenukohustised	668 400	685 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	379 155	2 130	21 465	685 000	17 601
Kokku laenukohustised	379 155	2 130	21 465	685 000	17 601

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	685 000	0	16 600	668 400	16 885
Kokku laenukohustised	685 000	0	16 600	668 400	16 885

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2024

Aia Maja III OÜ (registrikood: 16410266) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANA TOOL	Juhatuse liige	31.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 206
Kokku	21 211
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 211
Kokku	21 211

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 005
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 206
Kokku	21 211
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	21 211
Kokku	21 211

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32333	100.00%	Jah