

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 14.02.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: La Marina OÜ

registrikood: 16441456

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@usinvest.eu

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 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Lõppenud aasta neljandas kvartalis langes Eesti SKP püsivhinnas ligikaudu kolm protsenti. Esmakordselt Eesti statistikaameti ajaloos andis statistikaamet välja sisemajanduse koguprodukti (SKP) kiirhinnangu, mille järgi oleks 2022. aastal Eesti majandus langus kokku umbes 0,3 protsenti ehk jäädes suuresti samale tasemele, mis oli aasta tagasi.

Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertsbankade väljastatud ettevõtete laene, oli veel eelmise aasta juuni alguses negatiivne, kuid praeguseks on tõusnud juba 2,739%-ni. See tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt.

Ettevõtte majandustegevus

La Marina OÜ asutati 10.02.2022 osalemaks Tallinna Sadam AS poolt välja kuulutatud enampakkumisel kinnistu aadressiga Laeva tn 5 hoonestusõiguse seadmiseks. Ettevõtte pakkumine tunnistati enampakkumisel parimaks ja Tallinna Sadam AS otsustas seada Laeva tn 5 kinnisasjadele La Marina OÜ kasuks hoonestusõiguse 50 aastaks.

Ettevõttel on plaanis projekteerida ja rajada kinnistul olevasse hoonesse restoranimaja - ainulaadne kohtumispaik, mida nii kohalikud kui ka turistid armastavad külastada, et nautida hilist hommikusööki, töölõunat või õhtusööki ja jooke päikeseterrassidel, kust avanevad parimad vaated.

La Marina OÜ 2022. aasta lõppes 43,9 tuhande eurose kahjumiga.

Aruandeaasta lõpul oli ettevõtte omakapital negatiivne – 41 417 eurot. Ettevõtte tegevusest tulenevalt toimub kinnisvaraarendus pikema perioodi vältel, mistõttu suuremad tulud tekivad alles peale arendusprojekti valmimist. Juhatus teeb osanikele ettepaneku omakapitali tõstmiseks seaduses ettenähtud tasemeni ja emaettevõtte on kinnitanud vajadusel tegevuse finantsilist toetamist arendusperioodil.

Ettevõtte palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Järgmisel majandusaastal alustatakse jätkatakse objekti projekteerimistöödega.

Uko Paasik
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	14.02.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 920	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	3 104	0	2
Varud	20 600	0	3
Kokku käibevarad	28 624	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	94 015	0	4
Kokku põhivarad	94 015	0	
Kokku varad	122 639	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 161	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 161	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	156 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	895	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	156 895	0	
Kokku kohustised	164 056	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 917	0	
Kokku omakapital	-41 417	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	122 639	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	14.02.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	15 778	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 358	9
Mitmesugused tegevuskulud	-46 071	10
Ärikasum (kahjum)	-39 651	
Intressitulud	4	
Intressikulud	-4 270	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-43 917	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 917	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

La Marina OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

La Marina OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse kas tulumeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiumbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade 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. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 2019 aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millest on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

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.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud A3 Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 465	1 465
Ostjatelt laekumata arved	1 465	1 465
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 639	1 639
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 104	3 104

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	14.02.2022
Lõpetamata toodang	20 600	0
Kokku varud	20 600	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
14.02.2022	0
Ostud ja parendused	94 015
31.12.2022	94 015

	14.02.2022 - 31.12.2022	14.02.2022 - 14.02.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 778	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 358	0

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								
Laen emattevõttelt	156 000	0	156 000	0	3,5%	EUR	10.03.2024	13
Pikaajalised laenud kokku	156 000	0	156 000	0				
Laenukohustised kokku	156 000	0	156 000	0				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	7 161	7 161	0
Muud võlad	895	0	895
Intressivõlad	895	0	895
Kokku võlad ja ettemaksed	8 056	7 161	895

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	14.02.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2022 oli 2 500 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	14.02.2022 - 31.12.2022	14.02.2022 - 14.02.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 778	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 778	0
Kokku müügitulu	15 778	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	15 778	0
Kokku müügitulu	15 778	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	14.02.2022 - 31.12.2022	14.02.2022 - 14.02.2022
Maamaks	9 358	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 358	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	14.02.2022 - 31.12.2022	14.02.2022 - 14.02.2022	Lisa nr
Tugiteenused	30 966	0	13
Reklaami- ja turunduskulud	1 834	0	
Projektijuhtimise teenus	12 384	0	
Muud	887	0	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 071	0	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid La Marina OÜ-l aruandeaastal ega eelneval perioodil ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	14.02.2022 - 31.12.2022	14.02.2022 - 14.02.2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	4 270	0	13
Kokku intressikulud	4 270	0	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	U.S. Invest AS

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	14.02.2022
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 322	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 322	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	14.02.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	156 000	0
Kokku laenukohustised	156 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	895	0
Kokku võlad ja ettemaksed	895	0

LAENUKOHUSTISED	14.02.2022	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	156 000	156 000	4 270
Kokku laenukohustised	0	156 000	156 000	4 270

OSTETUD	14.02.2022 - 31.12.2022	14.02.2022 - 14.02.2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 966	0
Kokku ostetud	30 966	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

La Marina OÜ (registrikood: 16441456) 14.02.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UKO PAASIK	Juhatuse liige	27.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 917
Kokku	-43 917
Katmine	
Vabatahtlik reservkapital	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-43 917
Kokku	56 083

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-43 917
Kokku	-43 917
Katmine	
Sissemakse vabatahtlikku reservkapitali	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-43 917
Kokku	56 083

Võttes arvesse, et osaühingu omakapital on negatiivne ja vajadusega viia omakapital vastavusse seaduses nõutud omakapitali suurusega, moodustada vabatahtlik reservkapital. Osanikul kanda rahalise sissemaksena vabatahtlikku reservi 100 000 eurot. Ainusosanik tasub rahalise sissemakse osaühingu pangakontole hiljemalt 15.07.2023.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15778	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
U.S. INVEST AKTSIASELTS	10560792	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@usinvest.eu