

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kassi Kinnisvara OÜ

registrikood: 16458575

tänavanimi, maja number: Kassi tn 16

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13519

telefon: +372 5024510

e-posti aadress: krass@krass.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kassi Kinnisvara OÜ asutati 11.03.2022.a. Kräss OÜ-st (kinnisvara) eraldumise teel.

Põhitegevusalaks on "Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus" EMTAK 68201

2022.a. soetati üks kinnisvaraobjekt. Kinnisvara soetamiseks võeti laenu ettevõttega seotud osapooltelt.

Kõik kinnistud on koormatud üürilepingutega

Ettevõttel puuduvad töötajad ja juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole.

2023.a. saadi täismahus üüritulu, vähendati laenukohustisi

2024.a. plaanitakse jätkata samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 943	12 837	
Nõuded ja ettemaksed	1 099	0	
Kokku käibevarad	38 042	12 837	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	711 197	725 954	2
Kokku põhivarad	711 197	725 954	
Kokku varad	749 239	738 791	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 412	928	4
Kokku lühiajalised kohustised	3 412	928	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	32 000	64 000	3
Võlad ja ettemaksed	2 400	1 200	4
Kokku pikaajalised kohustised	34 400	65 200	
Kokku kohustised	37 812	66 128	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	670 163	672 331	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 764	-2 168	
Kokku omakapital	711 427	672 663	
Kokku kohustised ja omakapital	749 239	738 791	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	11.03.2022 - 31.12.2022
Müügitulu	64 383	11 527
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-500	0
Mitmesugused tegevuskulud	-8 314	-1 818
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 757	-11 877
Ärikasum (kahjum)	40 812	-2 168
Intressikulud	-2 048	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 764	-2 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 764	-2 168

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti

Raamatupidamise seadusega ning täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Muud nõuded

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 ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni vähevaertusliku varana (varude koosseisus) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud vähevaertuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile voetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on toenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Ettevõtte puudub reservkapitali moodustamise kohustus.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 toenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Põhivarade või varude soetamisel tasutud mittetagastatavad maksud ja lõivud, sh. käibemaks, mida ei saa arvata sisendkäibe-maksuks, kajastatakse soetamishetkel kuluna kasumiaruande kirjel "Muud ärikulud".

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke;

tegevjuhtkonda;

eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
11.03.2022		
Soetusmaksumus	674 831	674 831
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	674 831	674 831
Ostud ja parendused	63 000	63 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	63 000	63 000
Amortisatsioonikulu	-11 877	-11 877
31.12.2022		
Soetusmaksumus	737 831	737 831
Akumuleeritud kulum	-11 877	-11 877
Jääkmaksumus	725 954	725 954
Amortisatsioonikulu	-14 757	-14 757
31.12.2023		
Soetusmaksumus	737 831	737 831
Akumuleeritud kulum	-26 634	-26 634
Jääkmaksumus	711 197	711 197

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							
Laenud seotud ettevõtetelt	32 000		32 000		5%	eur	2025
Pikaajalised laenud kokku	32 000		32 000				
Laenukohustised kokku	32 000		32 000				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud ettevõtetelt	64 000		64 000		0	eur	2025
Pikaajalised laenud kokku	64 000		64 000				
Laenukohustised kokku	64 000		64 000				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 537	2 537	
Maksuvõlad	800	800	
Muud võlad	75	75	
Muud viitvõlad	75	75	
Saadud ettemaksed	2 400		2 400
Muud saadud ettemaksed	2 400		2 400
Kokku võlad ja ettemaksed	5 812	3 412	2 400

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	113	113	
Maksuvõlad	720	720	
Muud võlad	95	95	
Muud viitvõlad	95	95	
Saadud ettemaksed	1 200		1 200
Muud saadud ettemaksed	1 200		1 200
Kokku võlad ja ettemaksed	2 128	928	1 200

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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	32 000	64 000
Kokku laenukohustised	32 000	64 000

LAENUKOHUSTISED	11.03.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	64 000	0	64 000	0
Kokku laenukohustised	0	64 000	0	64 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 000	0	32 000	32 000
Kokku laenukohustised	64 000	0	32 000	32 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2024

Kassi Kinnisvara OÜ (registrikood: 16458575) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDI LEMBER	Juhatuse liige	08.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	670 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 764
Kokku	708 927
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	708 927
Kokku	708 927

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	670 163
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 764
Kokku	708 927
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	708 927
Kokku	708 927

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64383	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5024510
E-posti aadress	krass@krass.ee