

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 30.11.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Officium OÜ

registrikood: 16623819

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 31-62

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10119

e-posti aadress: miko.malberg@cefo.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Officium OÜ (edaspidi: ettevõtja) asutati 30.novembril 2022. aastal.

Ettevõtja tegevusalaks on kinnisvara üürileandmine.

Esimene tegutsemisperiood 30.11.22-31.12.23 lõpetati 92 943 euro suuruse kahjumiga.

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtja omakapital väiksem, kui seadusega lubatud minimaalne omakapitali suurus.

Ettevõtja juhtkonna hinnangul plaanib ettevõtja taastada seadusega lubatud minimaalse omakapitali suuruse luues 2024. aastal ettevõtja omakapitali vabatahtliku reservi.

Aruandeperioodil ettevõtjal töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud.

24. veebruaril 2022 alanud Ukraina-Venemaa sõda on toonud turgudele ebakindlust, aeglustunud majanduskasvu ning suurendanud inflatsiooni. Euroopa keskpangad on alustanud inflatsiooni pidurdamise eesmärgiga krediitingimuste karmistamisega. Majandusliku keskkonna halvenemise tõttu, on üldiselt ettevõtete kasumid langenud ning volatiilsus turgudel suurenenud.

Peamised finantssuhtarvud:

	30.11.2022-31.12.2023
Puhaskasum (kahjum)	-92 943
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	91,30
ROA	-6,55
ROE	102,76

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum (kahjum) / varad * 100

ROE (%) = puhaskasum (kahjum) / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	30.11.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	210 270	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	27 384	0	2
Kokku käibevarad	237 654	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 130 497	0	3
Materiaalsed põhivarad	50 110	0	4
Kokku põhivarad	1 180 607	0	
Kokku varad	1 418 261	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 603	0	2,7
Kokku lühiajalised kohustised	2 603	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 460 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	46 101	0	7,12
Kokku pikaajalised kohustised	1 506 101	0	
Kokku kohustised	1 508 704	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 943	0	
Kokku omakapital	-90 443	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 418 261	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	30.11.2022 - 31.12.2023	Lisa nr
Müügitulu	63 047	10
Muud äritulud	14 718	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 157	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 781	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 268	3,4
Muud ärikulud	-20 284	
Ärikasum (kahjum)	-47 725	
Intressitulud	884	
Intressikulud	-46 102	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-92 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 943	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Officium OÜ (edaspidi: ettevõtja) perioodi 30.11.2022-31.12.2023 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Ettevõtja koostab väikeettevõtja lühendatud aastaaruannet.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtja arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kinnisvarainvesteeringu kasulikuks elueaks on 35 aastat ja parenduste elueaks samuti 35 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Põhivara kasulik eluiga määratakse vastavalt põhivara iseloomule ja olemusele eraldiseisvalt.

Rendid

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale

varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele 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 bilansikuupäevast või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtjate kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Alates 01.01.2015 on maksumääraks 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja 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.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Officium OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtjat;
- b) sidusettevõtjat;
- c) tegevjuhtkonda;
- d) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid; ning
- e) teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		30.11.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	742	0	0
Ettemaksukonto jääk	17 646		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 646	742	0	0

Vt ka lisa 7.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
30.11.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 165 361	1 165 361
Amortisatsioonikulu	-34 864	-34 864
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 165 361	1 165 361
Akumuleeritud kulum	-34 864	-34 864
Jääkmaksumus	1 130 497	1 130 497

	30.11.2022 - 31.12.2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	63 047	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 994	

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistud Pärnu mnt 31 Büroo 62 ja Pärnu mnt 31 Büroo 63, vt ka lisa 5 ja 10.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
30.11.2022			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	6 484	51 030	57 514
Amortisatsioonikulu	-589	-6 815	-7 404
31.12.2023			
Soetusmaksumus	6 484	51 030	57 514
Akumuleeritud kulum	-589	-6 815	-7 404
Jääkmaksumus	5 895	44 215	50 110

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	30.11.2022 - 31.12.2023	30.11.2022 - 30.11.2022
Kasutusrenditulu	63 047	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 130 497	0
Kokku	1 130 497	0

Vt ka lisa 3 ja 10.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanike laen	1 460 000		1 460 000		3%	EUR	15.12.2027	12
Pikaajalised laenud kokku	1 460 000		1 460 000					
Laenukohustised kokku	1 460 000		1 460 000					
	30.11.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanike laen	0		0					12
Pikaajalised laenud kokku	0		0					
Laenukohustised kokku	0		0					

Seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestati aruandeperioodil intressikulu summas 46 101 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 861	1 861	0	
Maksuvõlad	742	742	0	2
Muud võlad	46 101	0	46 101	
Intressivõlad	46 101	0	46 101	12
Kokku võlad ja ettemaksed	48 704	2 603	46 101	

	30.11.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	0	0	0	
Maksuvõlad	0	0	0	2
Muud võlad	0	0	0	
Intressivõlad	0	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31.12.2023 on 92 943 eurot, mistõttu ei ole võimalik maksta dividende ning ei teki ka tulumaksukohustist.

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte omakapital väiksem, kui seadusega lubatud minimaalne omakapitali suurus. Ettevõtte juhtkonna hinnangul plaanib ettevõtte taastada seadusega lubatud minimaalse omakapitali suuruse luues 2024. aastal ettevõtte omakapitali vabatahtliku reservi.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	30.11.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	4	4

Osakapitali suurus on 2 500 eurot.
 Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2023 koosneb 4 osast nimiväärtusega 625 eurot.
 Officium OÜ võrdsed osanikud on Autumn Spirit OÜ, Kokkuhoideur OÜ, Serenga OÜ ja Topanga OÜ.
 2023. aastal dividende välja ei kuulutatud.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	30.11.2022 - 31.12.2023	30.11.2022 - 30.11.2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	63 047	0	3,5,12
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	63 047	0	
Kokku müügitulu	63 047	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	63 047	0	3,5,12
Kokku müügitulu	63 047	0	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaastal ei olnud ettevõtjal töötajaid.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	30.11.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 460 000	0	6
Kokku laenukohustised	1 460 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 101	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	46 101	0	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 460 000	0	46 101	6, 7
Kokku laenukohustised	1 460 000	0	46 101	

MÜÜDUD	30.11.2022 - 31.12.2023	30.11.2022 - 30.11.2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 200	0
Kokku müüdud	61 200	0

OSTETUD	30.11.2022 - 31.12.2023	30.11.2022 - 30.11.2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	260	0
Kokku ostetud	260	0

Aruandeperioodil ei arvestatud juhatuse liikmetele tasusid.
Vt ka lisa 10.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

Officium OÜ (registrikood: 16623819) 30.11.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIKO MÄLBERG	Juhatuse liige	14.05.2024
RIHO UNT	Juhatuse liige	14.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 943
Kokku	-92 943
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-92 943
Kokku	-92 943

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-92 943
Kokku	-92 943
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-92 943
Kokku	-92 943

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	63047	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	miko.malberg@cefo.ee