

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kartjon Invest OÜ

registrikood: 16728755

postiaadress: Tartu maakond, Luunja vald, Lohkva küla, Salu tee 9
postisihthnumber: 62207

e-posti aadress: kartnommsalu@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Laenunõuded	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	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 Tulumaks	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Kartjon Invest OÜ loodi 02.05.2023 aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine ja rent. Kartjon Invest OÜ moodustati Tatoli Haldus OÜ jagunemise teel.

Kartjon Invest OÜ müügitulu 2024.a. oli 26 228 eurot, kasum 266 545 eurot.

Põhikohaga töötajaid Kartjon Invest OÜ-l ei ole, kogu töö teevad juhatuse liikmed. Töötasu ja soodustust selle eest ette nähtud ei ole.

2024.aastal jätkab ettevõtte põhitegevusalal.

Olulisemad finantsuhtarvud

Suhtarv	2024	2023
---------	------	------

Likviidsuskordaja	326,48	120,79
Võlakordaja (%)	0,13	0,34
Koguvara rentaablus ROA (%)	4,60	1,73
Omakapitali rentaablus ROE (%)	4,60	1,74
Käiberentaaclus (%)	-77,47	48,34

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Likviidsuskordaja = (käibevara-varud) / lühiajalised kohustused

Võlakordaja (%) = (kohustused / varad) * 100

Koguvara rentaablus ROA (%) = (puhaskasum / koguvara) * 100

Omakapitali rentaablus ROE (%) = (puhaskasum / omakapital) * 100

Käiberentaaclus (%) = (ärikasum / netokäive) * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	96 244	12 344	
Nõuded ja ettemaksed	2 493 718	2 350 295	2
Kokku käibevarad	2 589 962	2 362 639	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 294 352	2 519 750	2
Kinnisvarainvesteeringud	864 080	889 731	4
Materiaalsed põhivarad	184 945	0	5
Kokku põhivarad	3 343 377	3 409 481	
Kokku varad	5 933 339	5 772 120	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 933	19 560	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 933	19 560	
Kokku kohustised	7 933	19 560	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	7
Ülekurss	5 649 900	5 649 900	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 846	100 060	
Kokku omakapital	5 925 406	5 752 560	
Kokku kohustised ja omakapital	5 933 339	5 772 120	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	02.05.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Müügitulu	26 228	33 785	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 897	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 997	-353	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 652	-17 102	4,5
Ärikasum (kahjum)	-20 318	16 330	
Intressitulud	329 914	83 730	
Intressikulud	-11 750	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	297 846	100 060	
Tulumaks	-25 000	0	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 846	100 060	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kartjon Invest on koostanud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande. Kartjon Invest OÜ 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1. Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kui nõude tagasisaamine on lootusetu, kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooni määr on 2-5%. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Uuelt põhivaralt hakatakse amortisatsiooni arvestama kasutusele võtmise kuust alates ja lõpetatakse väljalangemise kuul.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitise ja rajatised	20-50
Masinad ja seadmed	5-10

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on bilansipäevast alates kuni üks aasta. Pikaajalised kohustised on kohustised, mille maksetähtaeg on maksegraafiku järgi bilansipäevast üle ühe aasta.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, ettevõttel puudub kontroll üleantud kauba üle. Müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulud kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt õiglasel väärtusel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele, ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 01.01.2025 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22/78. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Kartjon Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- a) omanikke
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	4 554 000	2 274 000	2 280 000	0	3
Muud nõuded	216 390	216 390	0	0	
Intressinõuded	216 390	216 390	0	0	
Ettemaksed	644	644	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	644	644	0	0	
Maa rendi ettemaksu diskonteeritud jääk	15 400	1 048	4 535	9 817	
Muud nõuded	1 636	1 636	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 788 070	2 493 718	2 284 535	9 817	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	4 793 750	2 274 000	2 519 750	0	3
Muud nõuded	76 295	76 295	0	0	
Intressinõuded	76 295	76 295	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 870 045	2 350 295	2 519 750	0	

2024 aastal tasuti maa rendi eest kuni aastani 2049. 2024 aastal diskonteeriti maa ettemaksu vastavalt ettemaksu perioodile intressimääraga 5% ja sellest tulenevalt tekkis 2024. aastal arvestuslik intressikulu 11750 eurot.

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	4 554 000	2 274 000	2 280 000	0	3%-8%	EUR	2025-2028

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	4 793 750	2 274 000	2 519 750	0	3%-8%	EUR	2024-2028

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	60 340	846 493	906 833
Amortisatsioonikulu	0	-17 102	-17 102
31.12.2023			
Soetusmaksumus	60 340	846 493	906 833
Akumuleeritud kulum	0	-17 102	-17 102
Jääkmaksumus	60 340	829 391	889 731
Amortisatsioonikulu	0	-25 651	-25 651
31.12.2024			
Soetusmaksumus	60 340	846 493	906 833
Akumuleeritud kulum	0	-42 753	-42 753
Jääkmaksumus	60 340	803 740	864 080

	2024	02.05.2023 - 31.12.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 228	33 785
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 373	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	40 001	99 419	51 525	150 944	190 945
Amortisatsioonikulu	-6 000	0	0	0	-6 000
31.12.2024					
Soetusmaksumus	40 001	99 419	51 525	150 944	190 945
Akumuleeritud kulum	-6 000	0	0	0	-6 000
Jääkmaksumus	34 001	99 419	51 525	150 944	184 945

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 887	5 887
Maksuvõlad	2 046	2 046
Kokku võlad ja ettemaksed	7 933	7 933
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	19 560	19 560
Muud saadud ettemaksed	19 560	19 560
Kokku võlad ja ettemaksed	19 560	19 560

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	02.05.2023 - 31.12.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 228	33 785
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 228	33 785
Kokku müügitulu	26 228	33 785
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumide rent	26 228	33 785
Kokku müügitulu	26 228	33 785

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024
Tooraine ja materjal	6 145
Energia	904
Elektrienergia	904
Maarent	350
Muud	498
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 897

Lisa 10 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	25 000
Kokku	100 000	25 000

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 521	8 594

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 285 505	1 203 325
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 304 026	1 211 919

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 280 000	1 469 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 280 000	1 469 750

ANTUD LAENUD	02.05.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 469 750	0	1 469 750	16 029
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 470 000	2 296 000	1 174 000	29 325
Kokku antud laenud	0	4 939 750	2 296 000	2 643 750	45 354

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 469 750	850 000	39 750	2 280 000	104 678
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 174 000	0	0	1 174 000	82 180
Kokku antud laenud	2 643 750	850 000	39 750	3 454 000	186 858

LAENUKOHUSTISED	02.05.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	892 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	892 000	0	0
Kokku laenukohustised	0	892 000	892 000	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 000	27 000	0	0
Kokku laenukohustised	0	27 000	27 000	0	0

Seotud osapoolteks on omanikuga ja omaniku pereliikmetega seotud ettevõtted. Kõik teostatud tehingud seotud osapooltega baseeruvad õiglasel, mitteseotud isikutega võrdsetel tingimustel. Seotud isikutelt saadud laenud on tagatiseta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2025

Kartjon Invest OÜ (registrikood: 16728755) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOONAS KARTSEP	Juhatuse liige	21.03.2025
KÄRT NÕMMSALU	Juhatuse liige	20.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kartjon Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kartjon Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kartjon Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Kartjon Invest OÜ (registrikood: 16728755) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	21.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 846
Kokku	272 906

Kasumit ei jaotata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	26228	100.00%	Jah