

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: osühing Maali Üürimaja

registrikood: 14381023

postiaadress: Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Linnamäe küla,
Kooli tee 2a

postisihthnumber: 91001

telefon: +372 53039248

e-posti aadress: maali@maalimaja.ee

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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Maali Üürimaja (edaspidi osaühing) kanti äriregistrisse 29.11.2017. Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus (EMTAK 68201).

Lääne-Nigula vallale kuulub 51% osaühingu osakapitalist. Osaühing asutati eesmärgiga arendada Lääne-Nigula vallas elamufondi ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri määruse 13.07.2017 nr 28 "Kohaliku omavalitsuse üksuse elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeeringutoetuse andmise tingimused ja kord", antava toetuse abil. 2020. aasta sügisel valmis 18 korteriga üürimaja Lääne Nigula vallas Linnamäe külas.

2024. aasta müügituluks kujunes 83 548 eurot (2023: 80 490 eurot) ning kahjumiks -100 340 eurot (2023: kahjum -97 970 eurot). Osaühingu kahjum on suuresti mõjutatud intressikulust ja põhivara kulumist. Ettevõtte kasum enne põhivara kulumit ja intressikulu (EBITDA) oli 2024. aastal 36 931 eurot (2023: 37 356 eurot).

Aruandeaastal olid kõik korterid välja üüritud. Üürnikku vahetas perioodi jooksul kuus korterit.

2025. aasta eesmärgiks on hoida kõik korterid välja üürituna ning tagada üürimaja edukas opereerimine. Juhatuse liikme tasudega seotud tööjõukulud aruandeaastal olid 12 768 eurot (2023:12 768 eurot).

Meelis Nukki
17.03.2025

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 950	8 219	
Nõuded ja ettemaksed	4 971	4 351	2
Kokku käibevarad	13 921	12 570	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 647 421	1 697 867	3
Kokku põhivarad	1 647 421	1 697 867	
Kokku varad	1 661 342	1 710 437	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	242 882	50 040	4
Võlad ja ettemaksed	11 852	10 773	5
Kokku lühiajalised kohustised	254 734	60 813	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	905 523	1 116 405	4
Võlad ja ettemaksed	343 612	283 294	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 249 135	1 399 699	
Kokku kohustised	1 503 869	1 460 512	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 551	2 551	6
Ülekurss	43 914	37 026	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 348	308 318	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 340	-97 970	
Kokku omakapital	157 473	249 925	
Kokku kohustised ja omakapital	1 661 342	1 710 437	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	83 548	80 490	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 509	-20 532	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 340	-9 834	9
Tööjõukulud	-12 768	-12 768	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 834	-57 834	
Ärikasum (kahjum)	-20 903	-20 478	
Intressitulud	1	3	
Intressikulud	-79 438	-77 495	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-100 340	-97 970	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 340	-97 970	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maali Üürimaja 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardeid. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum. Selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid (RTJ) ning avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Ettevõtte kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Bilanss on koostatud on koostatud lühikese bilansina Raamatupidamise seaduse lisas 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Bilansis kajastatakse rahana pangas olevat pangakonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis nõudeõiguse tekkimise momendil ning hinnatakse lähtudes ebatõenäoliselt laekuvatest summadest.

Võimaluse korral hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis tõenäoliselt laekuva summani alla hinnatud. Aruandeperioodil laekunud, kuid varasematel perioodidel kulusse kantud nõuded on kajastatud aruandeperioodi ebatõenäoliste nõuete kulu vähendusena.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Põhivara soetusmaksumusse arvatakse kulutused, mis on vajalikud selle kasutusele võtmiseks, v.a soetusega kaasnevad maksud, lõivud, laenu- ja lähetuskulud, mis kajastatakse kuluna.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised, rajatised	10 kuni 50 aastat
Muu materiaalne põhivara	10 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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 maksmisele kuulavas summas.

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

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisena kajastatakse sihtotstarbeliselt antud ja teatud tingimustega seotud toetusi. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna ja kuluna enne, kui toetuse saaja on teinud kulutused, milleks sihtfinantseerimine oli ette nähtud, ning eksisteerib piisav kindlus, et sihtfinantseerimine leiab aset.

Saadud sihtfinantseerimise kajastamisel rakendatakse brutomeetodit, mille järgi kajastatakse nii saadud sihtfinantseerimist kui ka selle arvel tehtud kulusid või põhivara soetust mõlemad eraldi.

Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist ning tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse proportsionaalselt sellega seonduvate kuludega.

Põhivara sihtfinantseerimise korral võetakse vara bilansis arvele tema soetusmaksumuses, sihtfinantseerimise summa aga kajastatakse samal ajal tuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Põhivara või varude soetamisel tasutud mittetagastavad maksud ja lõivud, sh käibemaks, mida ei saa arvata sisendkäibemaksuks, kajastatakse soetamishetkel kuluna tulemiaruarande kirjel muud tegevuskulud.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 786	4 786
Ostjatelt laekumata arved	4 786	4 786
Ettemaksed	185	185
Tulevaste perioodide kulud	185	185
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 971	4 971
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 163	4 163
Ostjatelt laekumata arved	4 163	4 163
Ettemaksed	188	188
Tulevaste perioodide kulud	188	188
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 351	4 351

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	64 900	1 737 587	92 866	1 895 353
Akumuleeritud kulum	0	-117 982	-21 670	-139 652
Jääkmaksumus	64 900	1 619 605	71 196	1 755 701
Amortisatsioonikulu	0	-48 547	-9 287	-57 834
31.12.2023				
Soetusmaksumus	64 900	1 737 587	92 866	1 895 353
Akumuleeritud kulum	0	-166 529	-30 957	-197 486
Jääkmaksumus	64 900	1 571 058	61 909	1 697 867
Ostud ja parendused	7 388			7 388
Amortisatsioonikulu	0	-48 547	-9 287	-57 834
31.12.2024				
Soetusmaksumus	72 288	1 737 587	92 866	1 902 741
Akumuleeritud kulum	0	-215 076	-40 244	-255 320
Jääkmaksumus	72 288	1 522 511	52 622	1 647 421

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen SEB Pank AS	242 882	242 882			3,20% + 3 kuu EURIBOR	euro	06.01.2025
Lühiajalised laenud kokku	242 882	242 882					
Pikaajalised laenud							
Arvelduskrediit äriühingult	905 523		905 523		6%	euro	31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	905 523		905 523				
Laenukohustised kokku	1 148 405	242 882	905 523				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen SEB Pank AS	292 922	50 040	242 882		3,20% + 3 kuu EURIBOR	euro	06.01.2025
Arvelduskrediit äriühingult	873 523	0	873 523		6%	euro	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 166 445	50 040	1 116 405				
Laenukohustised kokku	1 166 445	50 040	1 116 405				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	64 900	64 900
Ehitised	1 361 520	1 391 334
Kokku	1 426 420	1 456 234

AS SEB Pank investeeringislaenu tagatised:

1. I jrk hüpoteek Maali kinnistule (number 2290232) summas 1 000 000 eurot
2. Investeeringute Hoolduse OÜ garantii summas 450 000 eurot

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	105 841	2 186	103 655	12
Maksuvõlad	424	424	0	
Muud võlad	239 957	0	239 957	12
Intressivõlad	239 957	0	239 957	
Saadud ettemaksed	82	82	0	
Muud saadud ettemaksed	82	82	0	
Saadud tagatisrahad	9 160	9 160	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	355 464	11 852	343 612	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	98 559	2 104	96 455	12
Maksuvõlad	424	424	0	
Muud võlad	186 839	0	186 839	12
Intressivõlad	186 839	0	186 839	
Saadud ettemaksed	500	500	0	
Muud saadud ettemaksed	500	500	0	
Saadud tagatisrahad	7 745	7 745	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	294 067	10 773	283 294	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgasid seotud osapooltele summas 104 513 eurot (31.12.2023.a. 97 459 eurot).

Intressivõlg summas 239 957 eurot on võlg seotud osapooltele (31.12.2023.a. 186 839 eurot).

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 551	2 551
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtusega 1801 eurot kuulub Lääne Nigula vallale. Osa nimiväärtusega 1750 eurot kuulub Investeeringute Hoolduse OÜ-le.		

15.12.2023 otsusega suurendati OÜ Maali Üürimaja osakapitali kokku 1000 euro võrra (500 eurot Lääne-Nigula vald mitterahalise sissemaksena ning 500 eurot Investeeringute Hoolduse OÜ rahalise sissemaksena), millest tulenevalt suurenes ettevõtte osakapital 3551 euroni.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	83 548	80 490
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	83 548	80 490
Kokku müügitulu	83 548	80 490
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	59 057	56 161
Üüriga kaasnevate teenuste müük	24 091	23 785
Tulu elektrienergia müügist	400	544
Kokku müügitulu	83 548	80 490

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 949	5 790
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 464	4 464
Energia	10 096	10 278
Elektrienergia	6 532	6 744
Soojusenergia	3 564	3 534
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 509	20 532

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Käibemaksukulu tegevuskuludelt	5 798	5 212
Raamatupidamisteenus	2 190	2 190
Varakindlustus	1 213	1 206
Muud	2 139	1 226
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 340	9 834

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	9 600	9 600
Sotsiaalmaksud	3 168	3 168
Kokku tööjõukulud	12 768	12 768
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu SEB Pank AS lepingult	19 121	19 899	4
Intressikulu äriühingu arvelduskrediidilt	53 117	51 141	4,12
Intressikulu võlakohustuselt	7 200	6 455	5,12
Kokku intressikulud	79 438	77 495	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Lääne-Nigula vald
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	694	829	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 819	96 630	5
Kokku võlad ja ettemaksed	104 513	97 459	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	905 523	873 523	4
Kokku laenukohustised	905 523	873 523	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	239 957	186 839	4
Kokku võlad ja ettemaksed	239 957	186 839	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	837 623	35 900	0	873 523	51 141	4
Kokku laenukohustised	837 623	35 900	0	873 523	51 141	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	873 523	32 000	0	905 523	53 117	4
Kokku laenukohustised	873 523	32 000	0	905 523	53 117	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 564	3 533
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 780	3 393
Kokku ostetud	7 344	6 926

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	9 600	9 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2025

osaühing Maali Üürimaja (registrikood: 14381023) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS NUKKI	Juhatuse liige	02.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 340
Kokku	110 008
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 008
Kokku	110 008

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	210 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 340
Kokku	110 008
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	110 008
Kokku	110 008

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	83548	100.00%	Jah