

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Flat24 OÜ

registrikood: 14869813

tänav nimi, Heinavälja tn 4-40

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

e-posti aadress: villy.punab@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Flat24 OÜ on asutatud 16.12.2019.a.

Flat24 OÜ põhitegevusala on kinnisvaratehingud.

2021. aastal oli põhitegevuseks eluruumide rentimine ja kinnisvara arendamine.

2022. aastal on plaan jätkata samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 537	11 179	2
Nõuded ja ettemaksed	17 744	15 794	3
Kokku käibevarad	20 281	26 973	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	303 764	40 292	4
Kokku põhivarad	303 764	40 292	
Kokku varad	324 045	67 265	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	308 988	62 522	5
Võlad ja ettemaksed	973	583	6
Kokku lühiajalised kohustised	309 961	63 105	
Kokku kohustised	309 961	63 105	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 160	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 924	4 160	
Kokku omakapital	14 084	4 160	
Kokku kohustised ja omakapital	324 045	67 265	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	16 429	31 577	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 804	-23 743	
Mitmesugused tegevuskulud	-214	-4 468	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 437	0	
Ärikasum (kahjum)	7 974	3 366	
Intressitulud	1 950	794	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 924	4 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 924	4 160	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Flat24 OÜ 2021.aasta 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 seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Flat24 OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse par.3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Flat 24 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

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

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kas tegevuskuludes või kui tegemist on erakorraliste oluliste allahindlustega, siis lugeja huvides selleks ette nähtud eraldiseisval kasumiaruande kirjel. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on maa ja hoone, mida osaühing hoiab renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Hoone amortiseerimisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Amortisatsioonimäär aastas on 3% . Amortisatsioonikulu on kajastatud analoogselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse vahetult pärast teenuse osutamist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

* Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

* Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Raha arvelduskontodel	2 537	11 179
Kokku raha	2 537	11 179

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Laenunõuded	15 000	15 000
Muud nõuded	2 744	2 744
Intressinõuded	2 744	2 744
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 744	17 744
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Laenunõuded	15 000	15 000
Muud nõuded	794	794
Intressinõuded	794	794
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 794	15 794

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	40 292	0	40 292
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	40 292	0	40 292
Ostud ja parendused	40 658	224 251	264 909
Amortisatsioonikulu	-1 437	0	-1 437
31.12.2021			
Soetusmaksumus	80 950	224 251	305 201
Akumuleeritud kulum	-1 437	0	-1 437
Jääkmaksumus	79 513	224 251	303 764

	2021	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 759	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 804	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	308 988	308 988			9
Lühiajalised laenud kokku	308 988	308 988			
Laenukohustised kokku	308 988	308 988			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	62 522	62 522			9
Lühiajalised laenud kokku	62 522	62 522			
Laenukohustised kokku	62 522	62 522			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	283	283
Saadud ettemaksed	690	690
Tulevaste perioodide tulud	690	690
Kokku võlad ja ettemaksed	973	973
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	92	92
Saadud ettemaksed	491	491
Tulevaste perioodide tulud	491	491
Kokku võlad ja ettemaksed	583	583

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 429	31 577
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 429	31 577
Kokku müügitulu	16 429	31 577
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	16 429	31 577
Kokku müügitulu	16 429	31 577

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	308 988	62 522
Kokku laenukohustised	308 988	62 522

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	62 522	0	62 522
Kokku laenukohustised	0	62 522	0	62 522

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 522	246 466	0	308 988
Kokku laenukohustised	62 522	246 466	0	308 988

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

Flat24 OÜ (registrikood: 14869813) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILLY PUNAB	Juhatuse liige	29.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 924
Kokku	14 084
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 084
Kokku	14 084

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 924
Kokku	14 084
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 084
Kokku	14 084

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16429	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Villy Punab	38005210302	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	villy.punab@eesti.ee