

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing Maali Üürimaja

registrikood: 14381023

tänavanimi: Kooli tee 2a

maja number:

küla: Linnamäe küla

vald: Lääne-Nigula vald

maakond: Lääne maakond

postisihthumber: 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.

2023. aasta müügituluks kujunes 77 214 eurot (2021: 72 440 eurot) ning kahjumiks -88 597 eurot (2021: kahjum -87 137 eurot). Osaühingu kahjum on suuresti mõjutatud intressikulust ja põhivara kulumist. Ettevõtte kasum enne põhivara kulumit ja intressikulu (EBITDA) oli 2022. aastal 36 778 eurot (2021: 42 933 eurot).

Aruandeaastal olid kõik korterid välja üüritud. Üürnikku vahetas perioodi jooksul üks korter.

2023. aasta eesmärgiks on hoida kõik korterid välja üürituna ning tagada üürimaja edukas opereerimine. Juhatuse liikme tasudega seotud tööjõukulud aruandeaastal olid 12 768 eurot (2021:12 768 eurot).

Meelis Nukki
28.02.2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 286	54 637	
Nõuded ja ettemaksed	3 531	3 205	2
Kokku käibevarad	9 817	57 842	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 755 701	1 813 535	3
Kokku põhivarad	1 755 701	1 813 535	
Kokku varad	1 765 518	1 871 377	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 040	50 040	4
Võlad ja ettemaksed	237 038	204 261	5
Kokku lühiajalised kohustised	287 078	254 301	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 130 545	1 180 585	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 130 545	1 180 585	
Kokku kohustised	1 417 623	1 434 886	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 551	2 551	6
Ülekurss	37 026	37 026	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	396 914	484 051	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-88 596	-87 137	
Kokku omakapital	347 895	436 491	
Kokku kohustised ja omakapital	1 765 518	1 871 377	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	77 214	72 440	7
Muud äritulud	62	4 219	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 515	-13 670	8
Mitmesugused tegevuskulud	-8 214	-7 288	9
Tööjõukulud	-12 768	-12 768	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-57 834	-62 053	3
Ärikasum (kahjum)	-21 055	-19 120	
Intressitulud	5	0	
Intressikulud	-67 546	-68 017	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-88 596	-87 137	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-88 596	-87 137	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maali Üürimaja 2022. 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.

Eetevõtte 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 pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 344	3 344
Ostjatelt laekumata arved	3 344	3 344
Ettemaksed	187	187
Tulevaste perioodide kulud	187	187
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 531	3 531
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 018	3 018
Ostjatelt laekumata arved	3 018	3 018
Ettemaksed	187	187
Tulevaste perioodide kulud	187	187
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 205	3 205

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	64 900	1 737 587	92 866	1 895 353
Akumuleeritud kulum	0	-16 669	-3 096	-19 765
Jääkmaksumus	64 900	1 720 918	89 770	1 875 588
Amortisatsioonikulu		-52 766	-9 287	-62 053
31.12.2021				
Soetusmaksumus	64 900	1 737 587	92 866	1 895 353
Akumuleeritud kulum	0	-69 435	-12 383	-81 818
Jääkmaksumus	64 900	1 668 152	80 483	1 813 535
Amortisatsioonikulu		-48 547	-9 287	-57 834
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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB Pank AS	342 962	50 040	292 922		3,20% + 3 kuu EURIBOR	euro	06.01.2025	
Arvelduskrediit äriühingult	837 623	0	837 623		6%	euro	31.12.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	1 180 585	50 040	1 130 545					
Laenukohustised kokku	1 180 585	50 040	1 130 545					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen SEB Pank AS	393 002	50 040	342 962		3,20% + 3 kuu EURIBOR	euro	06.01.2025	
Arvelduskrediit äriühingult	837 623	0	837 623		6%	euro	31.12.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	1 230 625	50 040	1 180 585					
Laenukohustised kokku	1 230 625	50 040	1 180 585					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	64 900	64 900
Ehitised	1 421 148	1 450 963
Kokku	1 486 048	1 515 863

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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	92 488	92 488	
Maksuvõlad	437	437	
Muud võlad	135 698	135 698	
Intressivõlad	135 698	135 698	12
Saadud ettemaksed	5	5	
Muud saadud ettemaksed	5	5	
Saadud tagatisrahad	8 410	8 410	
Kokku võlad ja ettemaksed	237 038	237 038	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	100 105	100 105	
Maksuvõlad	437	437	
Muud võlad	95 338	95 338	
Intressivõlad	95 338	95 338	12
Saadud ettemaksed	4	4	
Muud saadud ettemaksed	4	4	
Saadud tagatisrahad	8 377	8 377	
Kokku võlad ja ettemaksed	204 261	204 261	

Võlad tarnijatele sisaldab võlgasid seotud osapooltele summas 91 212 eurot (31.12.2021.a. 98 427 eurot).

Intressivõlg summas 135 698 eurot on võlg seotud osapoolele (31.12.21.a. 95 338 eurot).

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 551	2 551
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtusega 1301 eurot kuulub Lääne Nigula vallale. Osa nimiväärtusega 1250 eurot kuulub Investeeringute Hoolduse OÜ-le.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	77 214	72 440
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	77 214	72 440
Kokku müügitulu	77 214	72 440
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	54 498	51 077
Üüriga kaasnevate teenuste müük	21 068	20 673
Tulu elektrienergia müügist	1 648	690
Kokku müügitulu	77 214	72 440

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 895	483
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 116	3 813
Energia	10 504	9 374
Elektrienergia	7 027	5 463
Soojusenergia	3 477	3 911
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	19 515	13 670

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	12
Põhivara soetuselt käibemaks	0	-844
Käibemaksukulu tegevuskuludelt	3 966	3 403
Raamatupidamisteenus	2 190	2 190
Varakindlustus	1 165	934
Muud	893	1 593
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 214	7 288

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
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)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu SEB Pank AS lepingult	12 702	14 857	
Intressikulu äriühingu arvelduskrediidilt	50 257	50 727	12
Intressikulu võlakohustuselt	4 587	2 433	
Kokku intressikulud	67 546	68 017	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	861	857	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 351	107 467	
Kokku võlad ja ettemaksed	91 212	108 324	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	837 623	837 623	4
Kokku laenukohustised	837 623	837 623	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 698	85 441	
Kokku võlad ja ettemaksed	135 698	85 441	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	837 623	408 000	408 000	837 623	50 727	4
Kokku laenukohustised	837 623	408 000	408 000	837 623	50 727	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	837 623	0	0	837 623	50 257	4
Kokku laenukohustised	837 623	0	0	837 623	50 257	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 172	4 694
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 864	3 668
Kokku ostetud	8 036	8 362

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2022	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	450 000	450 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	450 000	450 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	9 600	9 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2023

osaühing Maali Üürimaja (registrikood: 14381023) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS NUKKI	Juhatuse liige	11.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	396 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-88 596
Kokku	308 318
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	308 318
Kokku	308 318

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	396 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-88 596
Kokku	308 318
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	308 318
Kokku	308 318

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75566	97.87%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Investeeringute Hoolduse OÜ	10345027	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Lääne-Nigula Vallavalitsus	75038598	Taebla alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond, Eesti	1301 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53039248
E-posti aadress	maali@maalimaja.ee