

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: NIRI Kinnisvarahoodus OÜ

registrikood: 12348323

tänava/talu nimi, Paepargi tn 35-19
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11417

telefon: +372 53437312

e-posti aadress: nirikinnisvara@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Niri Kinnisvarahoidlus põhitegevusalaks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201/EMTAK 2008).

2022. aasta lõpuks ettevõtte on välja müüdnud kinnistu ja on lõpetatud aruandeaasta kasumiga 36328 eurot.

Juhatus koosneb ühest liikmest, juhatuse liikmele 2022. ega 2021. aastal tasu ei makstud.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest. Juhatus hinnangul OÜ Niri Kinnisvarahoidlus on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus seisukoht koroonaviiruse mõjust osaühingu tegevusele on avalikustatud lisas 10.

2023. aastal on plaanis jätkata ettevõtte stabiilset arengut samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 619	411	
Nõuded ja ettemaksed	39 900	2 000	
Kokku käibevarad	45 519	2 411	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	8 876	
Kinnisvarainvesteeringud	0	45 800	2
Kokku põhivarad	0	54 676	
Kokku varad	45 519	57 087	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 500	0	
Võlad ja ettemaksed	2 678	822	
Kokku lühiajalised kohustised	5 178	822	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	39 500	
Võlad ja ettemaksed	0	12 752	
Kokku pikaajalised kohustised	0	52 252	
Kokku kohustised	5 178	53 074	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 513	10 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 328	-8 804	
Kokku omakapital	40 341	4 013	
Kokku kohustised ja omakapital	45 519	57 087	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud äritulud	60 100	0	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 878	-2 676	7
Mitmesugused tegevuskulud	-108	-1 591	8
Muud ärikulud	-114	-115	
Ärikasum (kahjum)	40 000	-4 382	
Intressitulud	183	384	
Intressikulud	-3 855	-4 806	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 328	-8 804	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 328	-8 804	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Niri Kinnisvarahooldus aruandeaasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui ostjatel laekumata arвете laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruandes real mitmesugused tegevuskulud. Ostjalt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuteks ning kantakse bilansist välja. Ka kõiki muid nõudeid viitlaekumisi, ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Alates 2020.a. kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, kuna õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised õlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub juba korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80, netodividendina väljamakstud summalt. Alates 1.jaanuarist 2019.a.kohaldub tulumaksuseaduse §4 lg.5 ja §50'alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14%, ehk 14/86 dividendide netosummast. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte 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.

Seotud osapooled

OÜ Niri Kinnisvarahooldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: - omanikke;
- tegev juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	45 800	45 800
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	45 800	45 800
31.12.2021		
Soetusmaksumus	45 800	45 800
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	45 800	45 800
Müügid	-45 800	-45 800
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	105 900	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidilise isiku laenu nõude	2 500	2 500	0		12%	Euro	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 500	2 500	0				
Laenukohustised kokku	2 500	2 500	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidilise isiku laenu nõude	39 500	0	39 500		12%	Euro	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	39 500	0	39 500				
Laenukohustised kokku	39 500	0	39 500				

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	30 273	1 210
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 568	303
Kokku tingimuslikud kohustised	37 841	1 513

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus: 1 osa - 2500 euro.		
OÜ NIRI Kinnisvarahoidlus jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2022 moodustab 37841,-euro (31.detsember 2021 seisuga 1513,- euro). Maksimaalsete võimalike dividendide summa ning väljamaksmisel omanikele kaasnev tulumaksu kohustus on tootud lisas 4.		

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	60 100	0	2
Kokku muud äritulud	60 100	0	

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Ostetud teenused	-17 664	-2 517
Kommunalkulud	-2 214	-159
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 878	-2 676

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-6	-185
Juriidilised kulud	-102	-1 406
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-108	-1 591

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal (samuti eelmisel) ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 algas laiaulatuslik Venemaa Föderatsiooni relvajõudude rünnak Ukraina vastu. See võib mõjutada negatiivselt ettevõtte majandustegevust, kuid kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda sõja võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkond jälgib kaasnevate majanduskeskkonnas toimuvate sündmuste kulgu ning kohandab oma tegevust vastavalt olukorrale. Aruande koostamise hetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et Ukraina sõja mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Käesolev juhtkonna hinnang aruandekuupäeva järgsetele sündmustele on asjakohane ja kehtiv ka tegevusaruandes viidatud ühinemisprotsessi toimumisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

NIRI Kinnisvarahooldus OÜ (registrikood: 12348323) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT HINNO	Juhatuse liige	01.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 328
Kokku	37 841
Jaotamine	
Dividendideks	12 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 841
Kokku	37 841

Otsustati jaotada kasumit ja maksta välja dividendid 12000.- eurot.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 328
Kokku	37 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Märt Hinno	38107120284	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53437312
E-posti aadress	nirikinnisvara@gmail.com