

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kapten Konga Maja OÜ

registrikood: 14146983

tänav a nimi, maja number: Telliskivi tn 60/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.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	7
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Intressikulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kapten Konga Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

2020. aastal osteti kinnisvara arendusobjektina vana kortelamu Tallinnas, Köleri tänaval.

2021. aastal projekteeriti, renoveeriti ja müüdi esimesed korterid.

2022. aastal jätkus maja renoveerimine, üks valmis korter anti ajutiselt rendile. Sealt ka väike käive 4 360 eurot.

2023. aastal planeeritakse maja lõpluikult valmis saada ja müüa viimased korterid.

Kuna arenduses üldhaldus-, finants- ja turunduskulused ei kapitaliseerita, saadi 2022. aasta tulemuseks 12 946 eurot kahjumit. (2021. aasta tulemuseks oli kasum 404 888 eurot). 31.12.2022. seisuga on omakaoital 18 512 eurot (31.12.2021 seisuga oli 31 458 eurot) .

Ettevõttel töötajaid ei ole ja juhatusele tasusid ei makstud. Arendust, ehitust ja turundust kordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216	81	2
Nõuded ja ettemaksed	177	2 781	3
Varud	275 867	273 938	4
Kokku käibevarad	276 260	276 800	
Kokku varad	276 260	276 800	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	96 086	236 476	5
Võlad ja ettemaksed	11 662	8 866	6
Kokku lühiajalised kohustised	107 748	245 342	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	150 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	150 000	0	
Kokku kohustised	257 748	245 342	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 458	-373 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 946	404 888	
Kokku omakapital	18 512	31 458	
Kokku kohustised ja omakapital	276 260	276 800	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 360	912 740	8
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	1 929	-57 518	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 746	-405 270	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 612	-6 029	10
Ärikasum (kahjum)	931	443 923	
Intressikulud	-13 877	-39 035	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 946	404 888	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 946	404 888	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kapten Konga Maja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest. Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes. Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus 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 bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, esitatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Osaühingus Kapten Konga Maja loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	216	81
Kokku raha	216	81

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	159	159
Ostjatelt laekumata arved	159	159
Ettemaksed	18	18
Muud makstud ettemaksed	18	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	177	177
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	780	780
Ostjatelt laekumata arved	780	780
Ettemaksed	2 001	2 001
Muud makstud ettemaksed	2 001	2 001
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 781	2 781

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kinnistu	166 656	166 656
Arenduskulud	109 211	107 282
Kokku varud	275 867	273 938

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtelt	96 086	96 086			3,5%	EUR	31.12.2023	12
Lühiajalised laenud kokku	96 086	96 086						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	150 000	0	150 000		5,5%	EUR	15.04.2024	
Pikaajalised laenud kokku	150 000	0	150 000					
Laenukohustised kokku	246 086	96 086	150 000					

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtelt	86 476	86 476			3,5%	EUR	31.10.2022	12
Muudelt ettevõtelt	150 000	150 000			12%	EUR	31.01.2022	
Lühiajalised laenud kokku	236 476	236 476						
Laenukohustised kokku	236 476	236 476						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	387	387
Muud võlad	10 585	10 585
Intressivõlad	10 585	10 585
Saadud ettemaksed	690	690
Muud saadud ettemaksed	690	690
Kokku võlad ja ettemaksed	11 662	11 662
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 587	1 587
Muud võlad	7 279	7 279
Intressivõlad	7 279	7 279
Kokku võlad ja ettemaksed	8 866	8 866

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte on asutatud osakapitali sissemakset tegemata. Vastavalt põhikirjale on osanikel kohustus tasuda osade eest 5 aasta jooksul või hiljemalt äriseadustikust tulenevate nõuete täitmisel.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 360	912 740
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 360	912 740
Kokku müügitulu	4 360	912 740
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus ja müük	0	912 740
Kinnisvara rent	4 360	0
Kokku müügitulu	4 360	912 740

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	0	1 040
Energia	279	3 538
Elektrienergia	279	2 321
Soojusenergia	0	1 217
Alltöövõtutööd	882	40 825
Kinnistu	0	353 746
Müügi-, turunduskulud	0	3 000
Halduskulud	1 279	0
Muud	306	3 121
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 746	405 270

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	498	975
Notaritasud	1 364	3 994
Lepingutasud	750	1 050
Muud	0	10
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 612	6 029

Lisa 11 Intressikulud (eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	13 877	39 035
Kokku intressikulud	13 877	39 035

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 086	86 476	5
Kokku laenukohustised	96 086	86 476	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 585	7 279	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 585	7 279	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	245 989	29 770	189 283	86 476	7 279	5
Kokku laenukohustised	245 989	29 770	189 283	86 476	7 279	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86 476	12 110	2 500	96 086	3 306	5
Kokku laenukohustised	86 476	12 110	2 500	96 086	3 306	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	35 615
Kokku ostetud	0	35 615

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	14 810	25 166
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 702	6 292
Kokku tingimuslikud kohustised	18 512	31 458

Dividende saab jaotada alles pärast osakapitali sissemakset.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2023. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2022.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2023

Kapten Konga Maja OÜ (registrikood: 14146983) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	15.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 946
Kokku	18 512
Katmine	
Kokku	18 512

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4360	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Matti Tilk	37804084224	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Marko Bäärs	37610254237	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee