

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Karli Maja OÜ

registrikood: 14649023

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 9 Osakapital	9
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Muud äritulud	10
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 14 Intressikulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Karli Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

2019. aastal osteti kinnistu ärihoone arendamiseks ja ehitamiseks. Mõningast tulu saadakse seni olemasoleva äripinna rentimisega.

Omatava kinnisvara arendus on algjärgus. Tegeletakse projekteerimistingimuste ja muude vajalike lubade saamisega.

2022. aasta tulemuseks kujunes 7 513 eurot kahjumit (2021. aasta tulemus oli 1 745 eurot kasumit).

31.12.2022 seisuga on omakapital 3 229 eurot miinuses. (Arendustegevuses ei ole lubatud kapitaliseerida üld- ega finantskulusid).

Kui 2023. aastal arenduseks vajalike koostöölastusteni ei jõuta, moodustavad omanikud reservkapitali ning maksavad sisse puuduoleva summa.

Ettevõtte töötajaid ei olnud ja juhatusel tasusid ei makstud.

Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60	80	2
Nõuded ja ettemaksed	0	2 572	3
Varud	231 857	253 464	4
Kokku käibevarad	231 917	256 116	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	140 833	135 833	5
Kokku põhivarad	140 833	135 833	
Kokku varad	372 750	391 949	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	263 352	375 580	6
Võlad ja ettemaksed	17 441	12 085	7
Kokku lühiajalised kohustised	280 793	387 665	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	95 186	0	
Kokku pikaajalised kohustised	95 186	0	6
Kokku kohustised	375 979	387 665	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 784	39	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 513	1 745	
Kokku omakapital	-3 229	4 284	
Kokku kohustised ja omakapital	372 750	391 949	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	29 103	19 148	10
Muud äritulud	5 000	14 166	11
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-21 607	-7 758	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 848	-1 722	12
Mitmesugused tegevuskulud	-3 349	-688	13
Muud ärikulud	0	-3	
Ärikasum (kahjum)	7 299	23 143	
Intressikulud	-14 812	-21 398	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 513	1 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 513	1 745	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Karli Maja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest. Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. 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 maksetähtaegade mittekiirgamine. 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 vähendamisenä.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil soetatud varasid ning 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse igal bilansipäeval nende õiglase väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Sellistelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Karli Maja OÜ-s 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	60	80
Kokku raha	60	80

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	72	72	
Ostjatelt laekumata arved	72	72	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 572	2 572	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad edasimüügi eesmärgil	64 254	85 861
Varad arenduse eesmärgil	167 603	167 603
Kokku varud	231 857	253 464

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	121 667
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14 166
31.12.2021	135 833
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 000
31.12.2022	140 833

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 353	8 731
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 665	1 409

Lisa 6 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 ettevõtetelt	259 369	259 369			3,5%	EUR	31.12.2023	15
Lühiajalised laenud kokku	259 369	259 369						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	99 169	3 983	95 186		3,5% + Euribor	EUR	15.02.2027	
Pikaajalised laenud kokku	99 169	3 983	95 186					
Laenukohustised kokku	358 538	263 352	95 186					
	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 ettevõtetelt	252 788	252 788			3,5%	EUR	31.12.2022	15
Muudelt ettevõtetelt	122 792	122 792			12%	EUR	28.02.2022	
Lühiajalised laenud kokku	375 580	375 580						
Laenukohustised kokku	375 580	375 580						

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	278	278	
Maksuvõlad	3 563	3 563	8
Muud võlad	11 921	11 921	
Intressivõlad	11 921	11 921	15
Saadud ettemaksed	119	119	
Muud saadud ettemaksed	119	119	
Tagatisrahad	1 560	1 560	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 441	17 441	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	149	149	
Maksuvõlad	707	707	8
Muud võlad	9 669	9 669	
Intressivõlad	9 669	9 669	15
Tagatisrahad	1 560	1 560	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 085	12 085	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 563	707
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 563	707

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte oli asutatud osakapitali sissemakseid tegemata. Kohustus oli 31.12.2021 bilansis nõudena seotud osapoolte vastu. Omakapitali sissemaksed tehti 2022. aastal.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	29 103	19 148	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 103	19 148	
Kokku müügitulu	29 103	19 148	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara müük	18 750	10 417	
Kinnisvara rent	10 353	8 731	5
Kokku müügitulu	29 103	19 148	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 000	14 166
Kokku muud äritulud	5 000	14 166

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	791	463
Elektrienergia	487	217
Soojusenergia	304	246
Veevarustusteenused	36	34
Müügi- ja turunduskulud	183	313
Halduskulud	682	800
Muud	156	112
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 848	1 722

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	116	0
Käibemaksu proportsioon	2 112	688
Juriidilised teenused	272	0
Muud	849	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 349	688

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	14 812	21 398
Kokku intressikulud	14 812	21 398

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 500	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 500	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	259 369	252 788	6
Kokku laenukohustised	259 369	252 788	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 921	9 669	7
Kokku võlad ja ettemaksed	11 921	9 669	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenu	Saadud laenu 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	348 354	14 025	109 591	252 788	9 669	6
Kokku laenukohustised	348 354	14 025	109 591	252 788	9 669	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	Saadud laenu 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	252 788	12 331	5 750	259 369	9 202	6
Kokku laenukohustised	252 788	12 331	5 750	259 369	9 202	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2023

Karli Maja OÜ (registrikood: 14649023) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	16.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 513
Kokku	-5 729
Katmine	
Kokku	-5 729

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	18750	64.43%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10353	35.57%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@perton.ee