

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OSAÜHING NALTU

registrikood: 10546639

tänavatalu nimi, Tartu mnt 84a-201
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 6623648

faks: +372 6623649

e-posti aadress: naltu@naltu.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Laenunõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Laenukohustised	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 21 Intressikulud	18
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Naltu OÜ põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Tulud, kulud ja kasum

2021 aasta ettevõtte majandustegevus oli stabiilne ja tulemuslik. OÜ Naltu kasum moodustas 116 607 eurot ja müügitulu 463 218 eurot kust: kinnisvara üürileandmine ja käitus – 100 %. Kulude maht aruande perioodil moodustas 371 808 eurot: nendest 5% - põhivara kulum, 71% - kaubad toore, material ja teenused, 24% - mitmesugused tegevuskulud.

2022.aastal OÜ Naltu jätkab enda või renditud kinnisvara üürileandmisega. 2021 aasta ettevõtte strateegia kujundas: kinnisvara üürimine, üürihinna määramisel turu trende ja toimunud muutusi jälgimine, korrektse üürilepingu koostamine, mis on seadustega kooskõlas. Hea strateegia on oluline ettevõtte seotud eesmärkide saavutamiseks.

Investeeringud

Põhivarasse investeeriti arandeaastal kokku 551 186 eurot, kust 526 503 moodustab kinnisvara investeeringute ost. 2022 aastal jätkatakse kinnisvarasse objekte investeerimisega. Investeeringud tähendab alati riski võtmist, eriti sellistel rasketel aegadel nagu praegu majanduslik ebastabiilsus, inflatsioon ja hinnatõus. Aga kinnisvarasse investeerimine pikemas perspektiivis on kindlasti usaldusväärne ja kasumlik, sest kinnisvara väärtus ajaga pigem kasvab ja toob püsiv rahavoogu. Kinnisvarainvesteering on otsene või kaudne osalus rahavoogudes, mida annab kinnisvara omanik, arendamine või opereerimine ja nenede rahavoogude tulevases müügi väärtuses.

Personal

2021 aastal töötajaid ei olnud.

Finantsriskide juhtimine

Riskijuhtimise eesmärgiks on identifitseerida, hinnata, jälgida ja kontrollida ettevõtte tegevusega seotud riskid. Igapäevase finantsriskide juhtimist korraldab juhatus. Ettevõtte valuutariski vältimise põhiinstrumendiks on lepingute europõhisus. Ettevõttel puuduvad olulised kohustised ja nõuded muudes valuutades. Kõik olemasolevad võlakohustised on noteeritud eurodes, mistõttu käsitletakse neid valuutariskivabade kohustistena. Teisi riske, nagu intressimäärade ja börsikurside muutumisega seonduvaid riske ei ole avaldatud olulisema mõju ettevõtte äritegevusele.

Järgmise majandusaasta eesmärgid

2022-2023 aastate eesmärgid on järgmised:

- keskenduda kinnisvara üürileandmise arendamisele,
- uute klientide otsing,
- kinnisvarasse investeerimine.

FINANTSNÄITAJAD	2022	2021	
Müügitulu	505 259	463 218	

Ärikasum	127 770	124 831	
Puhaskahum	105 413	116 607	
Omakapitali tootlus (ROE)	3,61%	4,15%	
Varade tootlus (ROA)	2,68%	3,33%	
Puhasrentaablus	20,86%	25,17%	
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,63	2,21	

Omakapitali tootlus (ROE)	$\text{Puhakasum} / \text{omakapital} * 100\%$
Varade tootlus	$\text{Puhaskasum} / \text{varade maht} * 100\%$
Puhasrentaablus	$\text{Puhaskasum} / \text{Müügitulu} * 100\%$
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 547	230 868	2
Nõuded ja ettemaksed	179 764	349 952	3
Kokku käibevarad	232 311	580 820	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	40 458	41 245	5
Nõuded ja ettemaksed	230 615	100 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 222 000	2 628 503	7
Materiaalsed põhivarad	207 432	142 668	8
Immateriaalsed põhivarad	3 940	4 513	9
Kokku põhivarad	3 704 445	2 916 929	
Kokku varad	3 936 756	3 497 749	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	84 762	109 055	11
Võlad ja ettemaksed	57 613	153 288	12
Kokku lühiajalised kohustised	142 375	262 343	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	878 126	414 564	11
Võlad ja ettemaksed	0	10 000	12
Kokku pikaajalised kohustised	878 126	424 564	
Kokku kohustised	1 020 501	686 907	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	15
Ülekurss	26 076	26 076	
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 751 724	2 635 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 413	116 607	
Kokku omakapital	2 916 255	2 810 842	
Kokku kohustised ja omakapital	3 936 756	3 497 749	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	505 259	463 218	16
Muud äritulud	38 307	33 421	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-280 676	-263 011	18
Mitmesugused tegevuskulud	-114 107	-88 951	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 994	-19 704	8,9
Muud ärikulud	-19	-142	21
Ärikasum (kahjum)	127 770	124 831	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-787	-788	22
Intressikulud	-30 992	-18 571	23
Muud finantstulud ja -kulud	9 422	11 135	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 413	116 607	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 413	116 607	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OSAÜHING NALTU väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud ajavahemiku 01.01.2022-31.12.2022 eest lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist (EFS). EFS tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus-ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. OSAÜHING NALTU kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarad ja -kohustised

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaaliinstrument (nt investeering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustis on lepinguline kohustis:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustis tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsvarad ja finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete aktsiad ja osad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt soetusmaksumuses kajastatud alginvesteeringut on korrigeeritud tütar-ettevõtte kasumi/kahjumiga.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 128 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 128 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 128

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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 bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. 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 .

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

1. Osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu 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.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel

arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise aruandeaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Olulised bilansipäevajärgsed sündmused pärast aruandeaasta bilansi koostamist ei ole toimunud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	3 498	3 498
Arvelduskontod	49 049	227 370
Kokku raha	52 547	230 868

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 332	12 332	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 589	19 589	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 257	-7 257	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	85 303	85 303	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 440	5 440	0	0	4
Laenunõuded	230 615	0	230 615	0	6
Muud nõuded	66 595	66 595	0	0	
Intressinõuded	64 545	64 545	0	0	
Viitlaekumised	2 050	2 050	0	0	
Ettemaksed	10 094	10 094	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	10 094	10 094	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	410 379	179 764	230 615	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 012	10 012	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 269	17 269	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 257	-7 257	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	111 181	111 181	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 814	2 814	0	0	4
Laenunõuded	230 615	130 615	100 000	0	6
Muud nõuded	84 259	84 259	0	0	
Intressinõuded	82 209	82 209	0	0	
Viitlaekumised	2 050	2 050	0	0	
Ettemaksed	11 071	11 071	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 071	11 071	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	449 952	349 952	100 000	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0
Käibemaks	0	521	1 434	0
Ettemaksukonto jääk	5 440		1 380	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 440	521	2 814	0

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11049375	Aleana kinnisvara OU	Eesti	kinnisvaraarendus	49.71	49.71

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Aleana kinnisvara OU	41 245	-787	40 458
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	41 245	-787	40 458

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Aleana kinnisvara OU	49.71	19.05.2017	73 722

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	230 615	0	230 615	0	3-10%	EUR	2024
Laenunõuded	230 615	0	230 615	0	3-10%	EUR	2024

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	230 615	130 615	100 000	0	3-10%	EUR	2022-2024
Laenunõuded	230 615	130 615	100 000	0	3-10%	EUR	2022-2024

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 189 000
Ostud ja parendused	526 503
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 000
Müügid	-120 000
31.12.2021	2 628 503
Ostud ja parendused	557 418
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 079
31.12.2022	3 222 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	456 506	455 084
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	154 450	263 011
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	120 000

Kinnisvarainvesteeringute hindamise on läbi viinud Pindi Kinnisvara OÜ mais 2023.a.

kinnisvarainvesteeringute väärtus on aastaaruandes kajastatud vastavalt juhtkonna hinnangule, mis põhineb kinnisvaraeksperti poolt koostatud hindamisaktile.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2020							
Soetusmaksumus	112 500	102 565	4 346	4 614	111 525	312 285	536 310
Akumuleeritud kulum	-23 983	-63 870	-4 346	-4 614	-72 830	-288 903	-385 716
Jääkmaksumus	88 517	38 695	0	0	38 695	23 382	150 594
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	24 683	24 683
Amortisatsioonikulu	-2 250	-9 342	0	0	-9 342	-7 539	-19 131
Muud muutused	0	-13 478	0	0	-13 478		-13 478
31.12.2021							
Soetusmaksumus	112 500	89 087	4 346	4 614	98 047	336 968	547 515
Akumuleeritud kulum	-26 233	-73 212	-4 346	-4 614	-82 172	-296 442	-404 847
Jääkmaksumus	86 267	15 875	0	0	15 875	40 526	142 668
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	95 993	95 993
Amortisatsioonikulu	-2 250	-4 714	0	0	-4 714	-13 457	-20 421
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-10 808	0	0	-10 808	0	-10 808
31.12.2022							
Soetusmaksumus	112 500	65 069	4 346	4 614	74 029	432 961	619 490
Akumuleeritud kulum	-28 483	-64 716	-4 346	-4 614	-73 676	-309 899	-412 058
Jääkmaksumus	84 017	353	0	0	353	123 062	207 432

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	12 000	0
Transpordivahendid	12 000	0
Kokku	12 000	0

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	7 296	7 296
Akumuleeritud kulum	-2 210	-2 210
Jääkmaksumus	5 086	5 086
Amortisatsioonikulu	-573	-573
31.12.2021		
Soetusmaksumus	7 296	7 296
Akumuleeritud kulum	-2 783	-2 783
Jääkmaksumus	4 513	4 513
Amortisatsioonikulu	-573	-573
31.12.2022		
Soetusmaksumus	7 296	7 296
Akumuleeritud kulum	-3 356	-3 356
Jääkmaksumus	3 940	3 940

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising As	8 477	3 112	5 365	0	2.2	Eur	2024
Kapitalirendikohustised kokku	8 477	3 112	5 365	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising As	11 532	3 055	8 477	0	2.2	Eur	2024
Kapitalirendikohustised kokku	11 532	3 055	8 477	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021

Masinad ja seadmed	5 744	10 058
Kokku	5 744	10 058

Lisa 11 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								
Pangalaenud	374 284	81 650	292 634	0	3.45-4.8	eur	2026	
Juridilised isikud	580 127	0	580 127	0	3.6	eur	2025	26
Pikaajalised laenud kokku	954 411	81 650	872 761	0				
Kapitalirendikohustised kokku	8 477	3 112	5 365	0				10
Laenukohustised kokku	962 888	84 762	878 126	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	481 960	106 000	375 960	0	2.8	eur	2026	
Juridilised isikud	30 127	0	30 127	0	3.6	eur	2025	26
Pikaajalised laenud kokku	512 087	106 000	406 087	0				
Kapitalirendikohustised kokku	11 532	3 055	8 477	0				10
Laenukohustised kokku	523 619	109 055	414 564	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	2 062 950	1 981 000
Kokku	2 062 950	1 981 000

Laenukohustised on taganud ettevõttele kuuluv materiaalse põhivaraga, mille raamatupidamislik jääkväärtus aruandekuupäeval oli 2 063 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2021: 1 981 tuhat eurot)

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	45 226	45 226	0	0	
Võlad seotud osapooltele	7 580	7 580	0	0	26
Maksuvõlad	521	521	0	0	4
Muud võlad	4 286	4 286	0	0	
Muud viitvõlad	4 286	4 286	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 613	57 613	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	148 697	138 697	10 000	0	
Võlad seotud osapooltele	7 607	7 607	0	0	26
Maksuvõlad	0	0	0	0	4
Muud võlad	6 984	6 984	0	0	
Intressivõlad	3 569	3 569	0	0	
Muud viitvõlad	3 415	3 415	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	163 288	153 288	10 000	0	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 285 710	2 201 379
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	571 427	550 345
Kokku tingimuslikud kohustised	2 857 137	2 751 724

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	505 259	463 218
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	505 259	463 218
Kokku müügitulu	505 259	463 218
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide üür 68201	505 259	463 218
Kokku müügitulu	505 259	463 218

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 193	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 079	33 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 035	421
Kokku muud äritulud	38 307	33 421

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-124 961	-74 136
Elektrienergia	-114 224	-68 300
Soojusenergia	-10 737	-5 836
Üür ja rent	-111 446	-155 543
Valvekulud	-680	-440
Kommunalkulud	-42 698	-31 291
Maamaks	-891	-1 601
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-280 676	-263 011

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 620	-901
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-9 898
Autohooldusekulud	-4 676	-7 052
Reklaamikulud	0	-100
Pangateenused, terminali kulud	-188	-294
Side, telefonikulud	-426	-511
Kütus	-15 301	-11 713
Ostetud teenused	-70 825	-37 649
Kommunalkulud	-9 364	-4 199
Kindlustus	-9 980	-9 917
Auditikulud	0	-1 690
Muud	-1 727	-5 027
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-114 107	-88 951

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	-19	-142
Kokku muud ärikulud	-19	-142

Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-787	-788
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-787	-788

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-30 752	-18 281
Intressikulu kapitalirendilt	-240	-290
Kokku intressikulud	-30 992	-18 571

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	9 422	11 135
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9 422	11 135

Lisa 23 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 ettevõttjad	120 118	279 174	3,6
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 118	279 174	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 580	11 176	12
Kokku võlad ja ettemaksed	7 580	11 176	

PIKAAJALISED	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 ettevõttjad	113 836	0	3,6
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 836	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	580 127	30 127	11
Kokku laenukohustised	580 127	30 127	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 580	11 176	12
Kokku võlad ja ettemaksed	7 580	11 176	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud 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 ettevõttjad	221 514	0	107 678	113 836	5 591	6
Kokku antud laenu	221 514	0	107 678	113 836	5 591	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud 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 ettevõttjad	113 836	0	0	113 836	3 614	6
Kokku antud laenud	113 836	0	0	113 836	3 614	

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 ettevõttjad	163 159	0	133 032	30 127	3 569	11
Kokku laenukohustised	163 159	0	133 032	30 127	3 569	

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 ettevõttjad	30 127	550 000	0	580 127	17 594	11
Kokku laenukohustised	30 127	550 000	0	580 127	17 594	

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	376 101	0	0	341 058	0
Kokku müüdnud	0	376 101	0	0	341 058	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	28 780	0	0	45 742	0
Kokku ostetud	0	28 780	0	0	45 742	0

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	
----------------------------------	--

	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	630 000	630 000	27.06.2023
Kokku antud garantiid/tagatised	630 000	630 000	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

OSAÜHING NALTU (registrikood: 10546639) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HOVAKIM AZARUMYAN	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING NALTU osanikele

Oleme üle vaadanud OSAÜHING NALTU lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 21.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see lühendatud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Seisuga 31.12.2022 on ettevõtte bilansis kajastatud pikaajalised laenuõuded summas 230 615 eurot ja intressinõuded summas 64 545 eurot. Meil puuduvad praktilised auditiprotseduurid selleks, et hinnata milline on nõuete laekumise tõenäosus. Kui me oleksime saanud täiendavat informatsiooni nimetatud nõuete kohta, oleksid võinud ilmneda asjaolud, mis tinginuks vajaduse ettevõtte kasumit, varasid ja omakapitali seisuga 31. detsember 2022 vähendada. Seega ei saa me eelpoolnimetatud summade ulatuses avaldada arvamust bilansis ja aastaruande lisades esitatud näitajate õigsuse kohta.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et OSAÜHING NALTU raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OSAÜHING NALTU finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Iryna Esko,

Vandeaudiitori number 456.

Esko Audiitoribüroo OÜ,

Auditorettevõtja tegevusloa number 20.

Staadioni tn 1-36, Tallinn, Harju maakond, 10132.

26.06.2023.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING NALTU (registrikood: 10546639) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IRYNA ESKO	Vandeaudiitor	26.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 751 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 413
Kokku	2 857 137

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	505259	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hovakim Azarumyan	36911020283		30038 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6623648
Faks	+372 6623649
E-posti aadress	naltu@naltu.ee