

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kalaport OÜ

registrikood: 10006713

tänava/talu nimi, Suur-Karja tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10140

telefon: +372 56999880

e-posti aadress: ivo@ivo-nikkolo.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Kalaport tegeleb kinnisvara hooldamise ja haldamisega.

2022.a. käive oli ca 56 tuhat eurot

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatuse liikme tasu maksti 7848 eurot

2023.a. on kavas jätkata sama tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 124	126 104	2
Finantsinvesteeringud	14 591	9 312	
Nõuded ja ettemaksed	48 314	47 993	
Nõuded ostjate vastu	42 815	42 875	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	895	114	3
Laenunõuded	268	668	
Muud nõuded	4 336	4 336	
Kokku käibevarad	109 029	183 409	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 589 569	1 589 569	4
Materiaalsed põhivarad	2 556	0	
Kokku põhivarad	1 592 125	1 589 569	
Kokku varad	1 701 154	1 772 978	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 562	22 148	5
Võlad ja ettemaksed	5 610	3 791	
Võlad tarnijatele	4 330	3 062	
Võlad töövõtjatele	513	0	
Maksuvõlad	357	319	
Muud võlad	410	410	
Kokku lühiajalised kohustised	27 172	25 939	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	22 223	
Kokku pikaajalised kohustised	0	22 223	
Kokku kohustised	27 172	48 162	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	6
Kohustuslik reservkapital	0	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 718 425	1 799 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 834	-81 974	
Kokku omakapital	1 673 982	1 724 816	
Kokku kohustised ja omakapital	1 701 154	1 772 978	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	56 312	37 411	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 888	-28 859	
Mitmesugused tegevuskulud	-57 323	-69 428	
Tööjõukulud	-10 438	-1 553	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 024	-13 554	
Ärikasum (kahjum)	-53 361	-75 983	
Intressitulud	0	43	
Intressikulud	-1 074	-1 711	
Muud finantstulud ja -kulud	3 601	-4 323	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-50 834	-81 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 834	-81 974	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2022 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

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

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. Ettevõtte kasutab amortisatsiooni arvestuse meetodit. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse

osutamist saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha	46 124	126 104
Kokku raha	46 124	126 104

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	391		114	
Üksikisiku tulumaks		128		114
Sotsiaalmaks		216		193
Kohustuslik kogumispension		13		12
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	391	357	114	319

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 196 753	3 196 753
Akumuleeritud kulum	-1 607 184	-1 607 184
Jääkmaksumus	1 589 569	1 589 569
31.12.2021		
Soetusmaksumus	3 196 753	3 196 753
Akumuleeritud kulum	-1 607 184	-1 607 184
Jääkmaksumus	1 589 569	1 589 569
31.12.2022		
Soetusmaksumus	3 196 753	3 196 753
Akumuleeritud kulum	-1 607 184	-1 607 184
Jääkmaksumus	1 589 569	1 589 569

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	56 312	37 411
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	26 888	28 859

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised võlakirjad							
Pangalaen	21 562	21 562			Euribor + 3,1%	EUR	2023
Lühiajalised võlakirjad kokku	21 562	21 562					
Laenukohustised kokku	21 562	21 562					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	44 371	22 148	22 223		Euribor+3,1%	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	44 371	22 148	22 223				
Laenukohustised kokku	44 371	22 148	22 223				

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 312	37 411
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 312	37 411
Kokku müügitulu	56 312	37 411
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitlemine	56 312	37 411
Kokku müügitulu	56 312	37 411

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 848	1 168
Sotsiaalmaksud	2 590	385
Kokku tööjõukulud	10 438	1 553
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 848	1 168

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2023

Kalaport OÜ (registrikood: 10006713) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
THEODOR-JUSTUS NIKKOLO	Management board member	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 718 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 834
Kokku	1 667 591

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 718 425
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 834
Kokku	1 667 591

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	56312	100.00%	Yes

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Nikkolo	35812170356	Estonia	6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Cellular phone	+372 56999880
E-mail address	ivo@ivo-nikkolo.com