

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Mulgi Arendus OÜ

registrikood: 14071570

tänava/talu nimi, Lossi tn 42

maja ja korteri number:

linn: Viljandi linn

maakond: Viljandi maakond

postsihtnumber: 71020

telefon: +372 56506096

e-posti aadress: rein@mulgiehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Tööjõukulud	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Mulgi Arendus OÜ on asutatud 28.06.2016. a ning ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara üürile andmine ning käitlus.

2022 aastal jätkusid investeeringud kinnisvaraprojektidesse.

Järgmisel aastal on plaan jätkata sama tegevusalaga ning teha lisainvesteeringuid olemasolevatesse kinnisvaradesse ning soetada uut kinnisvara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 518	16 849	
Nõuded ja ettemaksed	38 425	34 810	
Nõuded ostjate vastu	25 215	25 399	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 451	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	148	0	
Muud nõuded	1 076	3 208	
Ettemaksed	535	6 203	
Kokku käibevarad	50 943	51 659	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 619 414	1 425 042	2
Materiaalsed põhivarad	16 353	983	3
Kokku põhivarad	1 635 767	1 426 025	
Kokku varad	1 686 710	1 477 684	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 385	10 567	
Võlad ja ettemaksed	60 135	31 815	
Võlad tarnijatele	51 084	15 399	
Võlad töövõtjatele	200	175	
Maksuvõlad	181	1 655	
Muud võlad	135	129	
Tulevaste perioodide tulud	0	768	
Muud saadud ettemaksed	8 535	13 689	
Kokku lühiajalised kohustised	83 520	42 382	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	962 350	844 072	4
Võlad ja ettemaksed	97 939	63 073	
Muud võlad	97 939	63 073	
Kokku pikaajalised kohustised	1 060 289	907 145	
Kokku kohustised	1 143 809	949 527	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	525 407	413 147	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 744	112 260	
Kokku omakapital	542 901	528 157	

Kokku kohustised ja omakapital	1 686 710	1 477 684	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	205 519	160 615	
Muud äritulud	0	81 474	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-112 189	-66 733	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 802	-19 971	
Tööjõukulud	-3 265	-3 643	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 039	-2 854	
Muud ärikulud	-561	0	
Ärikasum (kahjum)	56 663	148 888	
Intressikulud	-41 919	-36 628	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 744	112 260	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 744	112 260	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mulgi Arendus OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse §3 punkti 15 alusel väikeettevõtteks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

Mulgi Arendus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all kajastatud lühiajalisi nõudeid ostjatele, nõudeid osanike vastu ja muid lühiajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil ja amortiseeritakse sarnaselt muu materiaalse põhivaraga. Ehitiste kulumit arvestatakse 5% aastas. Maad ei amortiseerita.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 900.- eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel kulusse.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 900

Rendid

Kinnisvara, mida ettevõtte välja rendib, on bilansis arvel kinnisvarainvesteeringuna. Kuna ruumide rent on ettevõtte üks põhitegevusalasid, siis rendile antud osalt saadud tulud kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Müügitulu". Kulud kajastatakse vastavalt nende sisule, kas kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" või kirjel "Mitmesugused tegevuskulud".

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühiajalise võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on moodustatud vastavalt Eesti Vabariigi Äriseadustiku nõuetele. Reservkapitali suurus nähakse ette põhikirjas ja see ei või olla väiksem kui 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tuludena kajastatakse majandustegevusest saadavaid müügitulusid. Tulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kuludena on kajastatud tekkepõhiselt Mulgi Arendus OÜ tegevusega seotud kulud.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena tegevjuhtkonda, juhatust ja nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	5 000	0	58 783	63 783
Akumuleeritud kulum	0	0	0	
Jääkmaksumus	5 000	0	58 783	63 783
Ostud ja parendused	0	40 189	118 907	159 096
Amortisatsioonikulu	0	-2 837		-2 837
Ümberliigitamised		58 783	-58 783	0
31.12.2021				
Soetusmaksumus	5 000	98 972	118 907	222 879
Akumuleeritud kulum	0	-2 837	0	-2 837
Jääkmaksumus	5 000	96 135	118 907	220 042
Ostud ja parendused	0	6 744	186 314	193 058
Amortisatsioonikulu	0	-5 708	0	-5 708
Ümberliigitamised			-53 095	-53 095
31.12.2022				
Soetusmaksumus	5 000	105 716	252 126	362 842
Akumuleeritud kulum	0	-8 545	0	-8 545
Jääkmaksumus	5 000	97 171	252 126	354 297

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 121 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	84 000
31.12.2021	1 205 000
Ostud ja parendused	60 678
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-561
31.12.2022	1 265 117

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	124 883	109 297
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	45 173	20 688

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 000	1 000
Amortisatsioonikulu	-17	-17
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-17	-17
Jääkmaksumus	983	983
Ostud ja parendused	16 700	16 700
Amortisatsioonikulu	-1 330	-1 330
31.12.2022		
Soetusmaksumus	17 700	17 700
Akumuleeritud kulum	-1 347	-1 347
Jääkmaksumus	16 353	16 353

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 440	2 723
Sotsiaalmaksud	825	920
Kokku tööjõukulud	3 265	3 643

Ettevõtte oli üks käsunduslepinguga töötaja.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 451	11 395
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 451	11 395
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 341	17
Kokku võlad ja ettemaksed	20 341	17

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	744 225	744 225
Kokku laenukohustised	744 225	744 225
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 939	63 073
Kokku võlad ja ettemaksed	97 939	63 073

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 000	0	10 000
Kokku antud laenud	0	10 000	0	10 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	747 725	0	3 500	744 225	34 783
Kokku laenukohustised	747 725	0	3 500	744 225	34 783

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	744 225	0	0	744 225	34 866
Kokku laenukohustised	744 225	0	0	744 225	34 866

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 003	0	22 695
Kokku müüdnud	0	10 003	0	22 695

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 055	189 406	3 351	28 213
Kokku ostetud	6 055	189 406	3 351	28 213

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Mulgi Arendus OÜ (registrikood: 14071570) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN KESSLER	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	525 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 744
Kokku	540 151
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	540 151
Kokku	540 151

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	525 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 744
Kokku	540 151

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	188427	91.68%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Veronika Jaansoo	46507010271	Eesti	1500 EUR (Lihtomand)
Rein Kessler	38809206016	Eesti	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56506096
E-posti aadress	rein@mulgiehitus.ee