

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Flat24 OÜ

registrikood: 14869813

tänavatalu nimi, Heinavälja tn 4-40
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

e-posti aadress: villy.punab@eesti.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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Flat24 OÜ on asutatud 16.12.2019.a.

Flat24 OÜ põhitegevusala on kinnisvaratehingud.

2022. aastal oli põhitegevuseks eluruumide rentimine ja kinnisvara arendamine.

2023. aastal on plaan jätkata samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 925	2 537	2
Nõuded ja ettemaksed	17 744	17 744	3
Kokku käibevarad	42 669	20 281	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	358 388	303 764	4
Kokku põhivarad	358 388	303 764	
Kokku varad	401 057	324 045	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	351 901	308 988	5
Võlad ja ettemaksed	1 364	973	6
Kokku lühiajalised kohustised	353 265	309 961	
Kokku kohustised	353 265	309 961	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 084	4 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 708	9 924	
Kokku omakapital	47 792	14 084	
Kokku kohustised ja omakapital	401 057	324 045	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	52 727	16 429	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 392	-6 804	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 627	-214	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 437	
Ärikasum (kahjum)	33 708	7 974	
Intressitulud	0	1 950	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 708	9 924	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 708	9 924	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Flat24 OÜ 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Flat24 OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse par.3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Flat 24 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse kas tegevuskuludes või kui tegemist on erakorraliste oluliste allahindlustega, siis lugeja huvides selleks ette nähtud eraldiseisval kasumiaruande kirjel. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on maa ja hoone, mida osaühing hoiab renditulu teenimise eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Hoone amortiseerimisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Amortisatsioonimäär aastas on 3% . Amortisatsioonikulu on kajastatud analoogselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, 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 vahetult pärast teenuse osutamist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividue maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

* Osaühingu juhatus 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Raha arvelduskontodel	24 925	2 537
Kokku raha	24 925	2 537

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Laenunõuded	15 000	15 000
Muud nõuded	2 744	2 744
Intressinõuded	2 744	2 744
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 744	17 744
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Laenunõuded	15 000	15 000
Muud nõuded	2 744	2 744
Intressinõuded	2 744	2 744
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 744	17 744

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	80 950	224 251	305 201
Akumuleeritud kulum	-1 437	0	-1 437
Jääkmaksumus	79 513	224 251	303 764
Ostud ja parendused	54 624	0	54 624
Ümberliigitamised	224 251	-224 251	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	359 825	0	359 825
Akumuleeritud kulum	-1 437	0	-1 437
Jääkmaksumus	358 388	0	358 388

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 555	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 392	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	351 901	351 901		
Lühiajalised laenud kokku	351 901	351 901		
Laenukohustised kokku	351 901	351 901		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	308 988	308 988		
Lühiajalised laenud kokku	308 988	308 988		
Laenukohustised kokku	308 988	308 988		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	1 364	1 364
Tulevaste perioodide tulud	1 364	1 364
Kokku võlad ja ettemaksed	1 364	1 364
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	283	283
Saadud ettemaksed	690	690
Tulevaste perioodide tulud	690	690
Kokku võlad ja ettemaksed	973	973

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 727	16 429
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 727	16 429
Kokku müügitulu	52 727	16 429
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	52 727	16 429
Kokku müügitulu	52 727	16 429

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	347 978	308 988
Kokku laenukohustised	347 978	308 988

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 522	246 466	0	308 988
Kokku laenukohustised	62 522	246 466	0	308 988
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	308 988	38 990	0	347 978
Kokku laenukohustised	308 988	38 990	0	347 978

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Flat24 OÜ (registrikood: 14869813) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILLY PUNAB	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 708
Kokku	47 792
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 792
Kokku	47 792

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33 708
Kokku	47 792
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	47 792
Kokku	47 792

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52727	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Villy Punab	38005210302	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	villy.punab@eesti.ee