

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: MAJAKA KODU OÜ

registrikood: 14060773

talu nimi: Malmi

küla: Lipa küla

vald: Rapla vald

maakond: Rapla maakond

postisihnumber: 78405

telefon: +372 55547140

e-posti aadress: kaspar.vitsur@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenuõuded	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Majaka Kodu OÜ on 2016. aastal asutatud ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ning üürile andmine.

Majanduskeskkond ja selle mõjutused

Eelmisel aastal Eesti SKP vähenes püsivhindades. Majandusanalüütikute arvates inflatsioon aeglustub, töötusemäär suureneb veidi, kuid palgakasv püsib tugev. Järgmiseks aastaks prognoositakse mõõdukat majanduskasvu ja hinnakasvu normaliseerumist. 2022. aastat iseloomustas kiire hinnatõus ning majanduskonjunkturi halvenemine. Kiire inflatsioon ja karmistuvad rahastamistingimused vähendasid kulutusi ja tootmist, kahandades majapidamiste ostujõudu ja suurendades ettevõtete kulusid. Kokkuvõtvalt ootab Eesti majandust ees raske aasta, ent intressimäärade ja maailmajanduse stabiliseerumine võib kaasa tuua ka üllatavalt kiire taastumise.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2022. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus

Majandustegevusest 2022. aastal

Aruandeaastal müügitulu puudus. Ettevõtte arendas kolme kinnisvara projekti Tallinnas. Arendusprojektide projekteerimise periood oli plaanipärane, kuid oodatust kauem aega kulus ehitusõiguse taotlemisega seotud protsessidele. Ettevõtte reageeris takistustele operatiivselt: Kaasasime eksperdid, pidasime konstruktiivset dialoogi omavalitsusega ja korrigeerisime projekte kompromissi saavutamiseks. Tulemusena leidsime lahendused, mis sobisid kõigile osapooltele ja ehitusõigused väljastati. Kinnisvara investseeringute summa aruandeaasta lõpus oli 735 tuhat eurot.

Osaühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid. Oma tegevuses jälgitakse keskkonna säästlikkuse printsiipe.

Ettevõtte omakapital on negatiivne, sest kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses. 2023. aastal plaanitakse viia omakapital vastavusse äriseadustiku nõuetega müües või üürile andes valminud arendusprojektide korterid.

Ühingu juhatuses muudatusi ei toimunud.

Eesmärgid ja hinnangud

2023. aastal on eesmärk saadud ehitusõigused realiseerida ning valminud kinnisvara müüa või üürile anda. Ettevõtte plaanib siseneda lühiajaliseüüri turule Tallinnas.

Olenemata keerulisele olukorrale majanduses on juhtkonna hinnangul ettevõtte tegevuse jätkuvus kindel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43 395	8 076	
Nõuded ja ettemaksed	77 305	33 340	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	2 500	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 727	6 625	
Laenunõuded	41 550	23 150	2
Muud nõuded	2 098	1 065	
Ettemaksed	9 930	0	
Kokku varud	8 656	0	
Müügiks ostetud kaubad	8 656	0	
Kokku käibevarad	129 356	41 416	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	735 185	624 746	3
Kokku põhivarad	735 185	624 746	
Kokku varad	864 541	666 162	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	440 000	40 000	4
Võlad ja ettemaksed	3 760	2 168	
Võlad tarnijatele	3 042	2 000	
Muud võlad	718	168	
Kokku lühiajalised kohustised	443 760	42 168	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	476 106	618 500	4
Kokku pikaajalised kohustised	476 106	618 500	
Kokku kohustised	919 866	660 668	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 995	38 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 320	-35 382	
Kokku omakapital	-55 325	5 494	
Kokku kohustised ja omakapital	864 541	666 162	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Muud äritulud	0	3 389
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 360	-258
Mitmesugused tegevuskulud	-19 947	-10 777
Ärikasum (kahjum)	-22 307	-7 646
Intressikulud	-37 050	-28 801
Muud finantstulud ja -kulud	1 037	1 065
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-58 320	-35 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 320	-35 382

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majaka Kodu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustlase finantsseisundi ja -tulemuse kohta. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus. Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Laekumata nõuded on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varudena on kajastatud edasimüüdavad materjalid soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Tulud

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osaühing loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või

nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Ettevõtjad	44 150	44 150	0	0	3 %	EUR	Tähtajatu
Laenunõuded	44 150	44 150	0	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Ettevõtjad	23 150	23 150	0	0	3 %	EUR	Tähtajatu
Laenunõuded	23 150	23 150	0	0			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	624 746	624 746
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	624 746	624 746
Ostud ja parendused	114 518	114 518
Ümberliigitamised	-4 079	-4 079
31.12.2022		
Soetusmaksumus	735 185	735 185
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	735 185	735 185

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Ettevõtjad	40 000	40 000		
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000		
Pikaajalised laenud				
Krediidiastutused	257 306	0	257 306	0
Seotud isikud	218 800	0	218 800	0
Ettevõtjad	400 000	400 000	0	0
Pikaajalised laenud kokku	876 106	400 000	476 106	0
Laenukohustised kokku	916 106	440 000	476 106	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Ettevõtjad	40 000	40 000		
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000		
Pikaajalised laenud				
Krediidiastutused	258 000	0	258 000	0
Seotud osapooled	330 500	0	330 500	0
Ettevõtjad	30 000	0	30 000	0
Pikaajalised laenud kokku	618 500	0	618 500	0
Laenukohustised kokku	658 500	40 000	618 500	0

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	2 098	3 565
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 098	3 565
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	718	168
Kokku võlad ja ettemaksed	718	168

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	218 800	330 500
Kokku laenukohustised	218 800	330 500

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud 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	40 500	2 000	19 350	23 150	1 065
Kokku antud laenud	40 500	2 000	19 350	23 150	1 065

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud 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	23 150	16 500	1 100	38 550	1 032
Kokku antud laenud	23 150	16 500	1 100	38 550	1 032

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	2 500	328 000	0	330 500	14 299
Kokku laenukohustised	2 500	328 000	0	330 500	14 299

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	330 500	52 000	163 700	218 800	12 400
Kokku laenukohustised	330 500	52 000	163 700	218 800	12 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

MAJAKA KODU OÜ (registrikood: 14060773) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KASPAR VITSUR	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 320
Kokku	-55 325
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-55 325
Kokku	-55 325

Kahjum kaetakse 2023. aastal müüdavate korterite kasumist ning üüritulust.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Madis Pajo	38807180302	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Kaspar Vitsur	39009236015	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55547140
E-posti aadress	kaspar.vitsur@gmail.com