

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 31.12.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aia Maja II OÜ

registrikood: 16410214

tänav a nimi ja

maja number: Aia tn 10a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: asressaks@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ AIA MAJA II on OÜ Aia 10a jagunemise tulemusena 31. detsembril 2021.a. asutatud äriühing. OÜ Aia Maja II tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitus (EMTAK 68201).

OÜ Aia Maja II juhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õiglaselt ja õigesti äriühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

2022. majandusaastal olid äriühingul osad pinnad välja üürimata ning müügitulu saadi 20698 eurot. Aruandeperioodil ettevõtte töötajaid ei olnud.

OÜ Aia Maja II juhatuses on 1 liige, kes tasu ei saanud. Juhatuse liikmele ei ole ette nähtud lahkumis- ja tagasikutsumishüvitisi, samuti ei kasutata soodustingimustel ettevõttele kuuluvaid varasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 868	0	
Nõuded ja ettemaksed	3 236	7 305	
Nõuded ostjate vastu	1 294	7 266	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	217	0	
Laenuõuded	600	0	
Muud nõuded	0	39	
Ettemaksed	1 125	0	
Kokku käibevarad	5 104	7 305	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	723 386	713 133	2
Kokku põhivarad	723 386	713 133	
Kokku varad	728 490	720 438	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	379 155	3
Võlad ja ettemaksed	20 715	7 201	
Võlad tarnijatele	0	2 374	
Maksuvõlad	540	502	
Muud võlad	17 475	0	4
Tulevaste perioodide tulud	2 700	4 325	
Kokku lühiajalised kohustised	20 715	386 356	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	699 000	0	3
Võlad ja ettemaksed	4 700	314 896	
Võlad tarnijatele	0	306 621	
Muud võlad	4 700	8 275	
Kokku pikaajalised kohustised	703 700	314 896	
Kokku kohustised	724 415	701 252	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 685	16 686	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 110	0	
Kokku omakapital	4 075	19 186	
Kokku kohustised ja omakapital	728 490	720 438	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	31.12.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	20 698	
Muud äritulud	8 356	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 279	
Mitmesugused tegevuskulud	-17	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 108	2
Muud ärikulud	-906	
Ärikasum (kahjum)	20 744	
Intressikulud	-17 475	
Muud finantstulud ja -kulud	-18 379	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 110	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aia Maja II 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

OÜ Aia Maja II kvalifitseerub raamatupidamise seaduse alusel väikeettevõtjaks ning koostatud on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

OÜ Aia Maja II rakendab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena on bilansis kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid (nõuded ostjate vastu, antud laenud, viitlaekumised, ettemaksed jm) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Vajadust nõuete allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäolisest laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone või selle osa), mida ettevõtja hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud tööeal, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule tööeale amortisatsioonimäärad. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuse soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber.

Kasulik eluiga on Aia 10a ehitise puhul hinnatud 50 aastale ja sellest tulenevalt on amortisatsioonimäär 2 % aastas. Restorani sisustuse amortisatsioonimäär on 20 % aastas. Maad ei amortiseerita.

Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtja bilansis kajastatud varale. Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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

algelt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis loetakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik omandiga seotud riskid on läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava kasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Kulud

Kuludena kajastatakse aruandeperioodi väljaminekuid, millega kaasneb vara vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad toovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 2019. aastast rakendatakse regulaarselt väljamakstavatele dividendidele osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva kalendriaasta keskmise dividendide väljamakseni, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele ettevõtte poolt maksumääraga 14/86 makstud netodividende maksustatakse 7 %-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10-ndaks kuupäevaks.

Seotud osapooled

OÜ Aia Maja II aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. olulise osalusega omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikke ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember 2022, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	250 000	469 512	719 512
Akumuleeritud kulum	0	-6 379	-6 379
Jääkmaksumus	250 000	463 133	713 133
Amortisatsioonikulu	0	-4 108	-4 108
Muud muutused	0	14 361	14 361
31.12.2022			
Soetusmaksumus	250 000	483 873	733 873
Akumuleeritud kulum	0	-10 487	-10 487
Jääkmaksumus	250 000	473 386	723 386

	31.12.2021 - 31.12.2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	19 208	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	699 000			699 000	2,5 %	euro	31.12.2031
Pikaajalised laenud kokku	699 000			699 000			
Laenukohustised kokku	699 000			699 000			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	379 155	379 155			0 %	euro	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	379 155	379 155					
Laenukohustised kokku	379 155	379 155					

Seisuga 31.12.2021 on kajastatud OÜ Aia 10a jagunemise tulemusena asutatud ettevõtjale OÜ Aia Maja II üleantud laen summas 379 155 eurot. 2022. aasta alguses sõlmiti emaettevõtjaga laenude refinantseerimise leping, millega koondati kõik laenud ja võlad üheks laenulepinguks.

Vaata ka lisa 4.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Ressaks
---	------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	600	0
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	379 000
Kokku laenukohustised	0	379 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	17 475	0
Kokku võlad ja ettemaksed	17 475	0

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	699 000	0
Kokku laenukohustised	699 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	325 000
Kokku võlad ja ettemaksed	0	325 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600	0	600	0
Kokku antud laenud	0	600	0	600	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	379 155	2 210	7 365	699 000	17 475
Kokku laenukohustised	379 155	2 210	7 365	699 000	17 475

2022. aastal sõlmiti emaettevõtjaga laenude refinantseerimise leping, millega koondati kõik laenud ja võlad üheks laenulepinguks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Aia Maja II OÜ (registrikood: 16410214) 31.12.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANA TOOL	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)	16 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 110
Kokku	1 575
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 575
Kokku	1 575

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 110
Kokku	1 575
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 575
Kokku	1 575

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20698	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AKTSIASELTS RESSAKS	10410696	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	asressaks@gmail.com