

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Addison

registrikood: 10285340

tänav, maja ja korteri number: Endla tn 45a // Tulika tn 31

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10615

telefon: +372 5061101

e-posti aadress: taksopargimaja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Addison peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara üürileandmine ja haldus. Ettevõtte omandis on Tallinna südalinnas asuv kinnistu, millel asuv büroo-ja kaubanduspindadega hoone genereerib püsivat üüritulu. Olulisi muudatusi pole ettevõtte tegevuses plaanis ka järgnevatel aastatel.

Ettevõtte juhtkond on analüüsinud üürileantava pinna suurendamise võimalusi ning teinud ettevalmistusi olemasolevale büroohoonele juurdeehituse püstitamiseks, kuid käesoleva aruande koostamise seisuga ei ole projekti realiseerimist veel alustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	432 907	376 864	
Nõuded ja ettemaksed	80 328	58 360	2
Kokku käibevarad	513 235	435 224	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	625	625	3
Nõuded ja ettemaksed	105 000	105 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 299 971	1 299 971	4
Materiaalsed põhivarad	6 184	9 040	5
Kokku põhivarad	1 411 780	1 414 636	
Kokku varad	1 925 015	1 849 860	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	21 087	18 779	6
Kokku lühiajalised kohustised	21 087	18 779	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	254 951	254 951	9
Kokku pikaajalised kohustised	254 951	254 951	
Kokku kohustised	276 038	273 730	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	750	750	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 572 824	1 486 759	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 847	86 065	7
Kokku omakapital	1 648 977	1 576 130	
Kokku kohustised ja omakapital	1 925 015	1 849 860	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	233 149	183 086
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-103 149	-52 267
Brutokasum (-kahjum)	130 000	130 819
Üldhalduskulud	-57 752	-38 441
Muud äritulud	580	562
Muud ärikulud	-12	-9
Ärikasum (kahjum)	72 816	92 931
Intressitulud	31	-6 866
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 847	86 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 847	86 065

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Vastavalt raamatupidamise seadusele esitab ettevõtte väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis koosneb kahest põhjaruandest ja lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja lühiajalisi likviidseid väärtpabereid, millel puudub turuväärtuse muutumise risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused ning omakapital on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodituluna või –kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Ostjatelt laekumata arveid hinnatakse lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjektid (maa või hoone), mida ettevõtte hoiab üüritulo teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Alates 2019.aastast kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil ning kulumimääraks on 0%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kasutuselevõtmise hetkel kantakse kuludesse.

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	20-25%
Muu inventar	20-50%

Rendid

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

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Müügitulu kajastamise momendiks on kauba müügi puhul selle omandiõiguse üleminek ostjale ja teenuse müügil ostja poolt aktsepteerimise ehk vastuvõtmise hetk. Kinnisvara müügi puhul kajastatakse tulu notariaalse ostu-müügilepingu sõlmimise hetkel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebatõenäoline. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Tulumaksu määraks 20/80 väljamakstud netosummalt, teatud tingimustel saab rakendada ka vähendatud määrat 14/86.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata sellest, millise perioodi kasumit jaotatakse või millal dividendide väljamakse reaalselt tehakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1) tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmeid, nende lähedasi perekonnaliikmeid (abikaasa, elukaaslane või otsejoones sugulane) ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- 2) emaettevõtet, tütar- ja sidusettevõtteid ning teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) olulise osalusega eraisikust omanikke (üle 10%, v.a. juhul kui neil puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele), nende lähedasi perekonnaliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 683	17 683	
Ostjatelt laekumata arved	37 494	37 494	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 811	-19 811	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 885	10 885	
Laenunõuded	120 000	15 000	105 000
Ettemaksed	18 233	18 233	
Muud lühiajalised nõuded	18 527	18 527	
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 328	80 328	105 000

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 273	16 273	
Ostjatelt laekumata arved	16 386	16 386	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-113	-113	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 757	4 757	
Laenunõuded	120 000	15 000	105 000
Ettemaksed	6 702	6 702	
Muud lühiajalised nõuded	15 628	15 628	
Kokku nõuded ja ettemaksed	163 360	58 360	105 000

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12487467	Kala Yogi Maja OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Kala Yogi Maja OÜ	625	625
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	625	625

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
31.12.2021			
Soetusmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
31.12.2022			
Soetusmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	25 000	1 274 971	1 299 971

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 626	129 037
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	39 690	8 213

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	26 434	26 434
Akumuleeritud kulum	-24 997	-24 997
Jääkmaksumus	1 437	1 437
Ostud ja parendused	9 494	9 494
Amortisatsioonikulu	-1 891	-1 891
31.12.2021		
Soetusmaksumus	35 928	35 928
Akumuleeritud kulum	-26 888	-26 888
Jääkmaksumus	9 040	9 040
Amortisatsioonikulu	-2 856	-2 856
31.12.2022		
Soetusmaksumus	35 928	35 928
Akumuleeritud kulum	-29 744	-29 744
Jääkmaksumus	6 184	6 184

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11 278	11 278
Võlad töövõtjatele	629	629
Maksuvõlad	2 454	2 454
Muud võlad	6 726	6 726
Kokku võlad ja ettemaksed	21 087	21 087
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 486	9 486
Võlad töövõtjatele	629	629
Maksuvõlad	1 433	1 433
Muud võlad	7 231	7 231
Kokku võlad ja ettemaksed	18 779	18 779

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 316 537	1 258 259
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	329 134	314 565
Kokku tingimuslikud kohustised	1 645 671	1 572 824

Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	5 640	5 640
Sotsiaalmaksud	1 906	1 906
Kokku tööjõukulud	7 546	7 546

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	29 450	29 450	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 450	29 450	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 000	105 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 000	105 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	254 951	254 951	
Kokku laenukohustised	254 951	254 951	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Lisa nr
Sidusettevõtjad	15 000	15 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 000	105 000	
Kokku antud laenud	120 000	120 000	
ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Lisa nr
Sidusettevõtjad	15 000	15 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 000	105 000	
Kokku antud laenud	120 000	120 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	284 651	-29 700	254 951	
Kokku laenukohustised	284 651	-29 700	254 951	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	254 951	0	254 951	
Kokku laenukohustised	254 951	0	254 951	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	5 640	5 640

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.09.2023

Osaühing Addison (registrikood: 10285340) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI NOOL	Juhatuse liige	27.09.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 572 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 847
Kokku	1 645 671
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 645 671
Kokku	1 645 671

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 572 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 847
Kokku	1 645 671
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 645 671
Kokku	1 645 671

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	119626	51.31%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	113523	48.69%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5061101
E-posti aadress	taksopargimaja@gmail.com