

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kaster Kinnisvara OÜ

registrikood: 14115988

tänava/talu nimi, J. Sütiste tee 33-68

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13414

e-posti aadress: stenkaldar@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Kaster Kinnisvara OÜ tegutses 2023. aastal enda ja renditud kinnisvara halduse, arendamise ning üürileandmisega ja erinevate renditoodete väljatöötamise ning rendiga.

Ettevõtte juhtkonnal on järgneval majandusaastal plaanis samade tegevusvaldkondadega jätkata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 194	12 099	
Finantsinvesteeringud	56 189	45 736	
Nõuded ja ettemaksed	16 204	8 091	
Varud	0	13	
Kokku käibevarad	73 587	65 939	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 113	2 113	
Nõuded ja ettemaksed	100	100	
Materiaalsed põhivarad	151 488	155 068	2
Kokku põhivarad	153 701	157 281	
Kokku varad	227 288	223 220	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 702	98 759	
Võlad ja ettemaksed	4 042	3 152	
Kokku lühiajalised kohustised	101 744	101 911	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	38 307	42 574	
Kokku pikaajalised kohustised	38 307	42 574	
Kokku kohustised	140 051	144 485	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 235	84 435	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 502	-8 200	
Kokku omakapital	87 237	78 735	
Kokku kohustised ja omakapital	227 288	223 220	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	47 405	63 671	
Muud äritulud	53	129	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 104	-21 944	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 705	-8 795	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 579	-3 648	
Muud ärikulud	-75	-48	
Ärikasum (kahjum)	2 995	29 365	
Muud finantstulud ja -kulud	5 570	-37 448	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 565	-8 083	
Tulumaks	-63	-117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 502	-8 200	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaster Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, mida on teatud juhtudel kohandatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile nagu alljärgnevates arvestuspõhimõtetes kirjeldatud. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse: raha ja selle ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas, pangakontodel olevat raha, teisi kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning pangaarvelduskrediite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot. Materiaalsed põhivarad on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse.

Põhivarale tehtud hilisemad väljaminekud lisatakse põhivara soetusmaksumusele või kajastatakse eraldi põhivaraobjektina juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seoses tulevikus majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ja lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul, kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Põhivara müügiakasumid ja -kahjumid on summad, mille võrra müügihind ületab või jääb alla bilansilisele väärtusele ning neid kajastatakse kasumiaruandes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Rendilepinguid, mille puhul suurem osa vara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest jäävad rendileandjale, kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse kasumiaruandes kuluna (rendileandjalt saadud soodustuste netosummas) lineaarselt rendisuhte kehtivuse perioodi jooksul.

Renti, mille korral renditava vara omandamisega seonduvad riskid ja hüved on põhiliselt üleantud rentnikule, klassifitseeritakse kui kapitalirenti. Rendiperioodi algul kajastab ettevõtte kapitalirendiga soetatud vara bilansis madalamas tuleviku rendimaksete nüüdisväärtuses või renditud vara õiglasel väärtuses. Iga rendimakse jagatakse kohustuse jäägi vähenemise ning finantskulu vahel nii, et finantskulu arvestatuna kohustuse jäägilt oleks konstantne. Kapitalirendikohustus kajastatakse bilansis finantskohustuste osana ilma tulevase intressikohustusest. Intressikulu kajastatakse kasumiaruandes liisingperioodi jooksul sisemise intressimäära meetodil. Kapitalirendi teel soetatud vara amortiseeritakse vastavalt sellele, mis on lühem, kas selle kasulik eluiga või rendiperiood (v.a. kui ettevõtte ei ole põhjendatult kindel, et ta omandab omandiõiguse rendiperioodi lõpul).

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale

varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu ning kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "intressikulud".

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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 ettevõttele on tõenäoline.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	160 900	1 005	1 494	163 399
Akumuleeritud kulum	-4 358	-438	-1 264	-6 060
Jääkmaksumus	156 542	567	230	157 339
Ostud ja parendused			1 375	1 375
Amortisatsioonikulu	-3 218	-198	-230	-3 646
31.12.2022				
Soetusmaksumus	160 900	1 005	2 869	164 774
Akumuleeritud kulum	-7 576	-636	-1 494	-9 706
Jääkmaksumus	153 324	369	1 375	155 068
Amortisatsioonikulu	-3 218	-202	-160	-3 580
31.12.2023				
Soetusmaksumus	160 900	1 005	2 869	164 774
Akumuleeritud kulum	-10 794	-838	-1 654	-13 286
Jääkmaksumus	150 106	167	1 215	151 488

Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal töötasu arvestatud ega makstud ei ole.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	87 599	77 789
Kokku laenukohustised	87 599	77 789

Juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2024

Kaster Kinnisvara OÜ (registrikood: 14115988) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STEN KALDER	Juhatuse liige	31.03.2024
KAISA KALDER	Juhatuse liige	01.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	76 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 502
Kokku	84 737

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41507	87.56%	Jah
Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	7739	5898	12.44%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	stenkalder@gmail.com