

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.10.2022

aruandeaasta lõpp: 30.09.2023

ärinimi: Katusepapi 13 OÜ

registrikood: 14462715

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 110-118

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11313

telefon: +372 5113699

e-posti aadress: kristo.tihvan@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ühing tegeles majandusaastale 01.10.2022-30.09.2023 enda või renditud kinnisvara üürileandmise ja käitusega (EMTAK 68201). Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust samal alal. Juhatuse liige tasu ei saanud. Töötajaid ettevõttes ei olnud.

OÜ Katusepapi 13 põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata kinnisvara valdamist, korrastamist, edasirentimist üüritulu teenimise eesmärgil.

Näitaja	2023	2022
Tulu põhitegevusest	413326	269926
Puhaskasum	25877	618320
Puhasrentaablus %	6,26	229,07
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,47	0,37
ROA %	0,57	10,7
ROE %	2,05	49,89

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.09.2023	30.09.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 552	144 678	
Finantsinvesteeringud	119 335	0	
Nõuded ja ettemaksed	59 542	54 687	2
Kokku käibevarad	204 429	199 365	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 303 000	4 303 000	4
Kokku põhivarad	4 303 000	4 303 000	
Kokku varad	4 507 429	4 502 365	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	79 191	64 720	5
Võlad ja ettemaksed	360 371	470 751	6
Kokku lühiajalised kohustised	439 562	535 471	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 802 515	2 727 419	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 802 515	2 727 419	
Kokku kohustised	3 242 077	3 262 890	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	97 600	97 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 139 375	521 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 877	618 320	
Kokku omakapital	1 265 352	1 239 475	
Kokku kohustised ja omakapital	4 507 429	4 502 365	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022	Lisa nr
Müügitulu	413 326	269 926	8
Muud äritulud	462	622 128	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 517	-36 899	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 266	-21 818	
Tööjõukulud	0	-20 646	9
Muud ärikulud	-29 743	-29 743	
Ärikasum (kahjum)	317 262	782 948	
Intressikulud	-280 111	-164 864	
Muud finantstulud ja -kulud	-11 274	236	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 877	618 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 877	618 320	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti Finantsaruandluse Standardit. Eesti Finantsaruandluse Standard tugineb rahvusvaheliselt

tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühivormil.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni. Ühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke, lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse väljarentimise ja/või hilisema edasimüügi (väärtuse tõusu) eesmärgil, mitte aga kasutamiseks tootmis-, müügi- või halduspinnana. Objekti hoidmisena käsitletakse omamist või kapitalirendi tingimusel rentimist. Kui ühel objektil on erineva otstarbega osi (osa pindu on välja renditud, osa endal kasutuses), siis on põhivara kajastatud osade kaupa.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (alates 01.01.2016 20/80 netodividendina väljamakstud summalt). Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtja dividende maksab.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapoolteks loetakse:

a) Katusepapi 13 OÜ emaeettevõtte;

- b) sidus- ja tütaretevõtted;
 c) tegevjuhtkond ja kõrgema juhtorgani liikmed;
 d) tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani kontrolli alla kuuluvad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.09.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	60	60
Ostjatelt laekumata arved	60	60
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 578	3 578
Ettemaksed	55 904	55 904
Muud makstud ettemaksed	55 904	55 904
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 542	59 542
	30.09.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 433	18 433
Ostjatelt laekumata arved	18 433	18 433
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 254	36 254
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 687	54 687

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.09.2023		30.09.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		237	20 133	
Maamaks		270		270
Ettemaksukonto jääk	3 578		16 121	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 578	507	36 254	270

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.09.2021	2 973 000
Ostud ja parendused	707 873
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	622 127
30.09.2022	4 303 000
30.09.2023	4 303 000

	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	308 200	269 926
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	52 931	36 248

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	30.09.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	25 000	25 000			6%	EUR	02.2024
Lühiajalised laenud kokku	25 000	25 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 243 991	54 191	2 189 800		4-4,6%+EURIBOR	EUR	12.2026
Laen omanikult	612 715		612 715		18%	EUR	20.09.2028
Pikaajalised laenud kokku	2 856 706	54 191	2 802 515				
Laenukohustised kokku	2 881 706	79 191	2 802 515				
	30.09.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 307 599	64 720	2 242 879				
Laen omanikult	444 515		444 515				
Laen	40 025		40 025				
Pikaajalised laenud kokku	2 792 139	64 720	2 727 419				
Laenukohustised kokku	2 792 139	64 720	2 727 419				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	30.09.2023	30.09.2022

Ehitised	4 303 000	4 303 000
Kokku	4 303 000	4 303 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.09.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 979	3 979
Võlad seotud osapooltele	1 469	1 469
Maksuvõlad	507	507
Muud võlad	334 958	334 958
Intressivõlad	323 349	323 349
Muud viitvõlad	11 609	11 609
Saadud ettemaksed	19 458	19 458
Muud saadud ettemaksed	19 458	19 458
Kokku võlad ja ettemaksed	360 371	360 371
	30.09.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 724	13 724
Maksuvõlad	270	270
Muud võlad	456 295	456 295
Intressivõlad	282 265	282 265
Muud viitvõlad	174 030	174 030
Saadud ettemaksed	462	462
Muud saadud ettemaksed	462	462
Kokku võlad ja ettemaksed	470 751	470 751

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	30.09.2023	30.09.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	932 201	911 500
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	233 050	227 875
Kokku tingimuslikud kohustised	1 165 251	1 139 375

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	413 326	269 926
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	413 326	269 926
Kokku müügitulu	413 326	269 926
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rent	413 326	269 926
Kokku müügitulu	413 326	269 926

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
Palgakulu	0	15 431
Sotsiaalmaksud	0	5 215
Kokku tööjõukulud	0	20 646
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.09.2023	30.09.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	18 433
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 904	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 904	18 433
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	323 349	282 265
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 458	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9 672

Kokku võlad ja ettemaksed	342 807	291 937
----------------------------------	----------------	----------------

PIKAAJALISED	30.09.2023	30.09.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	612 715	444 515
Kokku laenukohustised	612 715	444 515

ANTUD LAENUD	30.09.2022
Emaettevõtja	444 515
Kokku antud laenud	444 515

LAENUKOHUSTISED	30.09.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.09.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	488 715	25 000	69 200	444 515	83 215
Kokku laenukohustised	488 715	25 000	69 200	444 515	83 215

LAENUKOHUSTISED	30.09.2022	Saadud laenud	30.09.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	444 515	168 200	612 715	133 634
Kokku laenukohustised	444 515	168 200	612 715	133 634

MÜÜDUD	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	403 716	265 120
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	
Kokku müüdnud	408 716	265 120

OSTETUD	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	162 421	533 843
Kokku ostetud	162 421	533 843

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	01.10.2022 - 30.09.2023	01.10.2021 - 30.09.2022
Arvestatud tasu	0	15 431

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2024

Katusepapi 13 OÜ (registrikood: 14462715) 01.10.2022 - 30.09.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTO TIHVAN	Juhatuse liige	08.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Katusepapi 13 OÜ osanikule

Olen üle vaadanud Katusepapi 13 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.09.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab minult kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas ma olen saanud teadlikuks millestki, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt olen ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda ma nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglaselt väärtuses. 30.09.2022 seisuga on kinnistu õiglaseks väärtuseks hinnatud sõltumatu eksperdi poolt 4 303 000 eurot. 30.09.2023 seisuga hindamist tehtud ei ole. Sellest tingituna ei ole mul võimalik hinnata, kui palju võis 30.09.2023 seisuga kinnistu õiglane väärtus erineda selle bilansilisest väärtusest ning kui palju oleks sellest mõjutatud ettevõtte varad, majandusaasta tulem ning omakapital.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, ei saanud ma teadlikuks millestki sellisest, mis paneks mind uskuma, et Katusepapi 13 OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Katusepapi 13 OÜ finantsseisundit seisuga 30.09.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, 76418

08.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Katusepapi 13 OÜ (registrikood: 14462715) 01.10.2022 - 30.09.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	08.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.09.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 139 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 877
Kokku	1 165 252

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	413326	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5113699
E-posti aadress	kristo.tihvan@mail.ee