

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Torni Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 16088899

**tänava/talu nimi,** Kruusa tn 21-1

**maja ja korteri number:**

**linn:** Keila linn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 76607

**telefon:** +372 56489029

**e-posti aadress:** tornikinnisvara@gmail.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

Torni Kinnisvara OÜ tegeleb elukondliku kinnisvara pikaajalise rendileandmisega. 2023 aasta lõpu seisuga on ettevõtte omanduses 6 korterit Keilas ning üks kortermaja Türil. Otsitakse aktiivselt võimalusi laienemiseks. Kinnisvara ostu finantseeritakse hetkel omanike omavahenditest.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 2 325          | 1 432          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 325</b>   | <b>1 432</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 357 560        | 312 406        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 8 065          | 10 754         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>365 625</b> | <b>323 160</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>367 950</b> | <b>324 592</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 351 067        | 313 708        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>351 067</b> | <b>313 708</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>351 067</b> | <b>313 708</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 8 384          | 2 973          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 999          | 5 411          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>16 883</b>  | <b>10 884</b>  |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>367 950</b> | <b>324 592</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023         | 2022         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 21 198       | 19 455       |
| Muud äritulud                               | 7 312        | 6 661        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -10 698      | -10 829      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 360       | -1 850       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -9 453       | -8 026       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>5 999</b> | <b>5 411</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>5 999</b> | <b>5 411</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>5 999</b> | <b>5 411</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Torni Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Torni Kinnisvara OÜ on oma suuruselt väikeettevõtja kategoorias ning sellest tulenevalt ei ole lisatud majandusaasta aruandele rahavoogude ja omakapitali muutuste aruannet.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke ja sularaha kassas.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

### Kinnisvarainvesteeringud

Põhivarad on varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus alates 500 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt objekti tööeest.

Piiramatu kasutusega objekte (maa jms) ei amortiseerita

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsete põhivarade alla kuuluvad korterites tehtud parendustööd, mööbel ja tehnika. Üldjuhul on amortisatsiooni periood 4 aastat.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Parendused          | 4              |
| Tehnika             | 4              |
| Mööbel              | 2              |

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised - võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustistelt arvestatud intresse kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

**Kulud**

Kulude liigitamine toimub vastavalt valitud kasumiaruande skeemi nr 1 kirjetele. Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulud, mis tehakse äritegevuse käigus, on kas perioodikulud või ettemakstud kulud. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad perioodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist. Sellisteks perioodideks on üldiselt kuu, kvartal, aasta.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud.

**Lisa 2 Seotud osapooled**

(eurodes)

| 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 | 267 946        | 53 737        | 7 975                       | 313 708        | 3 550                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>267 946</b> | <b>53 737</b> | <b>7 975</b>                | <b>313 708</b> | <b>3 550</b>                |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 313 708        | 46 627        | 9 268                       | 351 067        | 6 092                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>313 708</b> | <b>46 627</b> | <b>9 268</b>                | <b>351 067</b> | <b>6 092</b>                |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                  | Teenused     | Teenused     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 000        | 1 850        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>2 000</b> | <b>1 850</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2024

Torni Kinnisvara OÜ (registrikood: 16088899) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| VAHUR SUVI         | Juhatuse liige     | 14.04.2024           |
| Resolutsioon:      | Kinnitan           |                      |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 8 384         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 999         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>14 383</b> |
| Jaotamine                                    |               |
| Teiste reservide suurendamine (vähendamine)  | 14 383        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>14 383</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 21198           | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| Liik            | Sisu                      |
| Mobiiltelefon   | +372 56489029             |
| E-posti aadress | tornikinnisvara@gmail.com |