

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: City Varahaldus OÜ

registrikood: 16257020

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 4-6

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 58049292, +372 53583576, +372 5249478

e-posti aadress: varahaldus@citydental.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

City Varahaldus on asutatud 25.06.2021.a. eesmärgiga teostada äriplaani, mis näeb ette ehitada Kuressaarde hoone, kuhu ettevõtte omanikud saavad üle viia Kuressaares tegutseva hambaravi teenust osutav ettevõtte. Vastavalt äriplaanile on ettevõtte ehitus lõppjärgus. Äriplaani järgi on edaspidi kavas tegutseda kinnisvara haldamise jmt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	67 406	1 707
Nõuded ja ettemaksed	21 188	104 676
Kokku käibevarad	88 594	106 383
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	661 209	324 005
Kokku põhivarad	661 209	324 005
Kokku varad	749 803	430 388
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	529 846	104 226
Võlad ja ettemaksed	3 816	7 099
Kokku lühiajalised kohustised	533 662	111 325
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	156 975	264 040
Kokku pikaajalised kohustised	156 975	264 040
Kokku kohustised	690 637	375 365
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Muud reservid	300 000	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-247 477	-750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 143	-246 727
Kokku omakapital	59 166	55 023
Kokku kohustised ja omakapital	749 803	430 388

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	239 225	46 454
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 058	-220 217
Mitmesugused tegevuskulud	-120 261	-55 783
Tööjõukulud	-20 557	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 796	-14 949
Muud ärikulud	-632	0
Ärikasum (kahjum)	21 921	-244 495
Intressitulud	5	0
Intressikulud	-17 783	-2 232
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 143	-246 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 143	-246 727

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuste kohta. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Muud nõuded Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000.- EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või kasutusväärtusest. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist tekkivad tulevased rahavood nüüdisväärtusesse kasutades diskontomäärana intressimäära, mida investorid eeldaksid tulususena sarnasesse projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Rendid

Rendilepinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või kasutusväärtusest. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist tekkivad tulevased rahavood nüüdisväärtusesse kasutades diskontomäärana intressimäära, mida investorid eeldaksid tulususena sarnaselt projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
pangakonto	67 406	1 707
Kokku raha	67 406	1 707

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 019	3 019
Muud nõuded	16 776	16 776
Viitlaekumised	16 776	16 776
Ettemaksed	1 393	1 393
Tulevaste perioodide kulud	1 393	1 393
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 188	21 188
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	87 900	87 900
Muud nõuded	16 776	16 776
Viitlaekumised	16 776	16 776
Kokku nõuded ja ettemaksed	104 676	104 676

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	40 000			40 000
Jääkmaksumus	40 000			40 000
Ostud ja parendused			298 954	298 954
Amortisatsioonikulu			-14 949	-14 949
31.12.2022				
Soetusmaksumus	40 000		298 954	338 954
Akumuleeritud kulum			-14 949	-14 949
Jääkmaksumus	40 000		284 005	324 005
Ostud ja parendused		397 000		397 000
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		397 000		397 000
Lisandumised äriühenduste kaudu			-59 796	-59 796
31.12.2023				
Soetusmaksumus	40 000	397 000	298 954	735 954
Akumuleeritud kulum		0	-74 745	-74 745
Jääkmaksumus	40 000	397 000	224 209	661 209

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 009	3 009
Muud võlad	807	807
Muud viitvõlad	807	807
Kokku võlad ja ettemaksed	3 816	3 816
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 090	7 090
Muud võlad	9	9
Muud viitvõlad	9	9
Kokku võlad ja ettemaksed	7 099	7 099

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	15 364	0
Sotsiaalmaksud	5 193	0
Kokku tööjõukulud	20 557	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2024

City Varahaldus OÜ (registrikood: 16257020) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI SOOPALU	Juhatuse liige	17.04.2024
ALARI VESKE	Juhatuse liige	18.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-247 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 143
Kokku	-243 334

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	239225	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5249478
Mobiiltelefon	+372 58049292
Mobiiltelefon	+372 53583576
E-posti aadress	varahaldus@citydental.ee