

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 30.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Abditory OÜ

registrikood: 16664280

tänava/talu nimi, Metsa 3A

maja ja korteri number:

alevik: Vinni alevik

vald: Vinni vald

maakond: Lääne-Viru maakond

postsihtnumber: 46603

e-posti aadress: Abditoryou@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Tööjõukulud	7
Lisa 5 Seotud osapooled	7
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Üldinfo

Abditory OÜ tegevuseks on elamupindade üürile andmine. Aasta lõpuseisuga on valminud kolmest korterist üks, mis ka peale aruande kuupäeva omale üürniku leidis (vt lisa sündmused peale aruandekuupäeva). Teine korter on kapitaalremondis ja eeldatav valmimisaeg on 2024 aasta kevad.

Investeeringud

2024. aastal on Abditory OÜ eesmärk haaret veelgi laiendada ja osta lisaks 1 korter, et aastalõpuks oleks valmis kolm üürilist. Selleks on Abditoryil ilmselt vajalik kaasta võõrkapitali laenude näol. Tänaased investeeringud on 100% kapitaliseeritud omanikelaenudega.

Majanduskeskkond

Abditory OÜ tegutseb kinnisvara valdkonnas, mis viimasel ajal on EURIBORI tõusmisega saanud tunduvalt pihta just läbi laenude. Kuid Abditoryil puudub vastav risk, sest laenud on saadud omanikelt, millel puudub intress. Kuid see-eest on Abditory tegevuspiirkond Ida-Virumaa, mis ei ole paljude jaoks kuigi atraktiivne ja majandus ei ole kuigi aktiivne. Samuti on piirkonnas ka palju probleeme võlgnikega, mistõttu võtame sellega ka kõrgemat riski.

Ida-Virumaa üldiselt on Eesti mõistes pigem mahajäänud piirkond ja sealne iive on negatiivne just väljarände tõttu. Seetõttu on piirkonna üheks suurimaks probleemiks tühjenevad korterid. Selle vastu on astutud ka riiklike samme ja on tehtud toetusprogramm korterite lammutamiseks. Meie teadmiste kohaselt on Kohtla-Järvel plaanitud lammutada 3 kortermaja (Abditory ei oma ühtegi korterit nendes majades). Selline lammutustegevus sunnib inimesi ümber kolima, mis elavdab teiste korterite elu läbi suureneva sissetuleku korteriühistusse, millega on võimalik teha visuaalseid hooldusi või isegi täielikku renoveerimist.

Lisaks on Ida-Virumaale planeeritud sadu miljonid toetusrahasid, et tekitada juurde töökohti. Järgnevate aastatega ongi Ida-Virumaal kerkimas mitmeid tootmishooneid, mis toob lisaks tööjõudu ka välismaalt. Suurimad toetused on EASi 153 miljoni suurune Ida-Viru ettevõtlike investeeringute toetus¹. Samuti on üks motiveerimismeetodeid ka kõrgema palga maksmine riigisektoris.

Abditory OÜ usub, et kõik need toetused elavdavad antud piirkonda märkimisväärselt ja sealne kasv saab olema kiirem kui teistes regioonides, kuniks ollakse samal tasemel.

Olulisemad suhtarvud

Ei ole võimalik täna arvutada, kuna puudub müügitulu ja võrreldav periood.

¹ EAS. 2024. Ida-Viru ettevõtlike investeeringute toetus. Kasutatud 10.03.2024 <https://eas.ee/toetused/ida-viru-ettevotluse-investeeringute-toetus/>

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	30.01.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 050	0	2
Kokku käibevarad	1 050	0	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	26 376	0	3
Kokku põhivarad	26 376	0	
Kokku varad	27 426	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 466	0	5
Võlad ja ettemaksed	2 550	0	
Kokku lühiajalised kohustised	15 016	0	
Kokku kohustised	15 016	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 410	0	
Kokku omakapital	12 410	0	
Kokku kohustised ja omakapital	27 426	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	30.01.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 376	
Brutokasum (-kahjum)	-1 376	
Muud äritulud	13 786	3
Ärikasum (kahjum)	12 410	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 410	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 410	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Abditary OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Valdkondades, kus raamatupidamise seadus kitsendab rahvusvahelisi tavaid, on valitud raamatupidamise seadusega sätestatud arvestuspõhimõtted. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Abditary OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 2 alusel. Majandusaasta algas 01. veebruaril 2023.a ja lõppes 31. detsember 2023.a. Raamatupidamise aastaaruande arv näitajad on esitatud eurodes.

Abditary OÜ majandusaasta aruanne on väikeettevõtja aruanne

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis baseerub iga-aastasel juhtkonna poolt koostatud analüüsist. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud" / "Muud ärikulud".

Juhtkond kasutab hindamisel järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja oodatavad rendihinnad. Hindamiseks kasutatakse ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel.

Kinnisvarainvesteeringusse tehtud kapitaliseeritud kulutused lisatakse jooksvalt vara väärtusele.

Tulud

Abditary OÜ müügitulu koosneb üüritulust.

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui omandiõigus on üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt mõõta, ettevõtjal on tekkinud summale nõudeõigus, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Üüritulu teenitakse kinnisvarainvesteeringute kasutusrendilepingutest ning kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Muude ärituludena kajastatakse tuluseid, mis ei ole seotud ettevõtja põhitegevusega, nt kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest, põhivara müügist saadud kasumid ja muud.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuste tasumine. Kuluseid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tuluseid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuteks juhul, kui üks osapool kas omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	30.01.2023
Raha pangas	1 050	0
Kokku raha	1 050	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.01.2023	0
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
30.01.2023	0
Ostud ja parendused	12 590
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13 786
31.12.2023	26 376

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul töötajad puuduvad.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	30.01.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 466	0

Kokku laenukohustised	12 466	0
------------------------------	---------------	----------

LAENUKOHUSTISED	30.01.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.01.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	0

LAENUKOHUSTISED	30.01.2023	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	0	12 466	0	12 466	0
Kokku laenukohustised	0	12 466	0	12 466	0

Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Peale aruandekuupäeva oleme aktiivselt tegutsenud edasi ja oleme saavutanud mitmeid eesmärgi. Üheks olulisemaks sündmuseks saame nimetada üürniku leidmist 2023 aasta lõpus valminud korterisse. See andis meile võimaluse laiendada meie portfelli ühe korteri võrra.

Seega tänaseks oleme olukorras, kus meil on 4 korterit. Üks on välja üüritud, kaks on müügis ja üks on renoveerimisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2024

Abditory OÜ (registrikood: 16664280) 30.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRIK KAURLA	Juhatuse liige	12.05.2024
ROOMET OTS	Juhatuse liige	29.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 410
Kokku	12 410
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 160
Kokku	12 410