

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aia Maja II OÜ

registrikood: 16410214

tänava nimi

ja maja number: Aia tn 10a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: asressaks@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ AIA MAJA II on OÜ Aia 10a jagunemise tulemusena 2021. aastal asutatud äriühing. OÜ Aia Maja II tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitus (EMTAK 68201).

OÜ Aia Maja II juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õiglaselt ja õigesti äriühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

2023. majandusaastal olid äriühingul kõik pinnad välja üüritud ning renditulu saadi 32,6 tuh eurot. Aruandeperioodil ettevõtteel töötajaid ei olnud.

OÜ Aia Maja II juhatuses on 1 liige, kes tasu ei saanud. Juhatusel liikmele ei ole ette nähtud lahkumis- ja tagasikutsumishüvitisi, samuti ei kasutata soodustingimustel ettevõttele kuuluvaid varasid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	675	1 868	
Nõuded ja ettemaksed	2 319	3 236	
Nõuded ostjate vastu	1 194	1 294	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	217	
Laenunõuded	0	600	
Ettemaksed	1 125	1 125	
Kokku käibevarad	2 994	5 104	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	717 123	723 386	2
Kokku põhivarad	717 123	723 386	
Kokku varad	720 117	728 490	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	29 169	20 715	
Maksuvõlad	550	540	
Muud võlad	25 869	17 475	
Tulevaste perioodide tulud	2 750	2 700	
Kokku lühiajalised kohustised	29 169	20 715	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	672 800	699 000	3
Võlad ja ettemaksed	4 700	4 700	
Muud võlad	4 700	4 700	
Kokku pikaajalised kohustised	677 500	703 700	
Kokku kohustised	706 669	724 415	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 575	16 685	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 373	-15 110	
Kokku omakapital	13 448	4 075	
Kokku kohustised ja omakapital	720 117	728 490	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	33 433	20 698	
Muud äritulud	0	8 356	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-833	-3 279	
Mitmesugused tegevuskulud	-19	-17	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 263	-4 108	2
Muud ärikulud	0	-906	
Ärikasum (kahjum)	26 318	20 744	
Intressikulud	-16 945	-17 475	4
Muud finantstulud ja -kulud	0	-18 379	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 373	-15 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 373	-15 110	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aia Maja II 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Aia Maja II kvalifitseerub raamatupidamise seaduse alusel väikeettevõtjaks ning koostatud on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

OÜ Aia Maja II rakendab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena on bilansis kajastatud kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid (nõuded ostjate vastu, antud laenud, viitlaekumised, ettemaksed jm) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Vajadust nõuete allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäolisest laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone või selle osa), mida ettevõtja hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud tööead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule tööeale amortisatsioonimäärad. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtja saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuse soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber.

Kasulik eluiga on Aia 10a ehitise puhul hinnatud 50 aastale ja sellest tulenevalt on amortisatsioonimäär 2 % aastas. Restorani sisustuse amortisatsioonimäär on 20 % aastas. Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtja bilansis kajastatud varale.

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis loetakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustiste tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu

õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Müügitulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Müügitulu moodustavad üüritulud ning vastavalt lepingule esitatakse üüriarved jooksva kuul järgneva kuu kohta.

Kulud

Kuludena kajastatakse aruandeperioodi väljaminekuid, millega kaasneb vara vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad ettevõtte omakapitali, välja arvatud omanikele tehtud väljamaksed omakapitalist.

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad toovad majandusliku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 2019. aastast rakendatakse regulaarselt väljamakstavatele dividendidele osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva kalendriaasta keskmise dividendide väljamakseni, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele ettevõtte poolt maksumääraga 14/86 makstud netodividende maksustatakse 7 %-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10-ndaks kuupäevaks.

Seotud osapooled

OÜ Aia Maja II aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. olulise osalusega omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikke ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember 2023, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	250 000	483 873	733 873
Akumuleeritud kulum	0	-10 487	-10 487
Jääkmaksumus	250 000	473 386	723 386
Amortisatsioonikulu	0	-6 263	-6 263
31.12.2023			
Soetusmaksumus	250 000	483 873	733 873
Akumuleeritud kulum	0	-16 750	-16 750
Jääkmaksumus	250 000	467 123	717 123

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	32 600	

Osaühingule Aia Maja II kuulub mõtteline osa kinnistust Aia 10a, Tallinn.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	672 800			672 800	2,5 %	euro	31.12.2031
Pikaajalised laenud kokku	672 800			672 800			
Laenukohustised kokku	672 800			672 800			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	699 000			699 000	2,5 %	euro	31.12.2031
Pikaajalised laenud kokku	699 000			699 000			
Laenukohustised kokku	699 000			699 000			

Vaata ka lisa 4.

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Ressaks
---	------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	600
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	25 869	17 475
Kokku võlad ja ettemaksed	25 869	17 475

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	672 800	699 000
Kokku laenukohustised	672 800	699 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600	0	600	0
Kokku antud laenud	0	600	0	600	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600	0	600	0	0
Kokku antud laenud	600	0	600	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	379 155	2 210	7 365	699 000	17 475
Kokku laenukohustised	379 155	2 210	7 365	699 000	17 475

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	699 000	0	26 200	672 800	16 945
Kokku laenukohustised	699 000	0	26 200	672 800	16 945

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2024

Aia Maja II OÜ (registrikood: 16410214) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANA TOOL	Juhatuse liige	31.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 373
Kokku	10 948
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 948
Kokku	10 948

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 373
Kokku	10 948
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 948
Kokku	10 948

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33433	100.00%	Jah