

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: MEPA Kinnisvara OÜ

registrikood: 16191568

postiaadress: Harju maakond, Harku vald, Tabasalu alevik,
Koidu tn 3

postisihnumber: 76901

e-posti aadress: marko.arro@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

MEPA Kinnisvara OÜ on registreeritud 24.03.2021. a Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala on enda kinnisvara ost ja müük. Tegevusala kood Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite (EMTAK) järgi on 68101.

2023. a moodustas müügikäive 39 998 eurot (2022: 32 460 eurot), kogu müük toimus Eestis. Ettevõtte 2023. a kasumiks kujunes 27 169 eurot (2022: kasum 73 817 eurot).

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele 2023. ja 2022. a tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 ettevõttes töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 471	1 842	
Nõuded ja ettemaksed	7 335	7 697	2,7
Kokku käibevarad	20 806	9 539	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	385 664	359 973	3
Kokku põhivarad	385 664	359 973	
Kokku varad	406 470	369 512	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 675	4 675	4,7
Võlad ja ettemaksed	302 394	292 605	5,7
Kokku lühiajalised kohustised	307 069	297 280	
Kokku kohustised	307 069	297 280	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 232	-1 585	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 169	73 817	
Kokku omakapital	99 401	72 232	
Kokku kohustised ja omakapital	406 470	369 512	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	39 998	32 460	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 636	-805	
Brutokasum (-kahjum)	35 362	31 655	
Turustuskulud	-600	0	
Üldhalduskulud	-7 286	-383	
Muud ärikulud	-71	0	
Äriksus (kahjum)	27 405	31 272	
Intressitulud	235	0	
Intressikulud	-471	-133	
Muud finantstulud ja -kulud	0	42 678	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 169	73 817	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 169	73 817	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MEPA Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Osühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodus-maksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 843	2 843
Ostjatelt laekumata arved	2 843	2 843
Laenu nõuded	4 000	4 000
Muud nõuded	235	235
Intressinõuded	235	235
Ettemaksed	257	257
Tulevaste perioodide kulud	257	257
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 335	7 335
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 440	7 440
Ostjatelt laekumata arved	7 440	7 440
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	257	257
Tulevaste perioodide kulud	257	257
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 697	7 697

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	293 035
Ostud ja parendused	66 938
31.12.2022	359 973
Ostud ja parendused	25 691
31.12.2023	385 664

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 748	1 260
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 420	805

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	4 675	4 675			10%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	4 675	4 675				
Laenukohustised kokku	4 675	4 675				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud	4 675	4 675			10%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	4 675	4 675				
Laenukohustised kokku	4 675	4 675				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 342	1 342
Maksuvõlad	6 572	6 572
Muud võlad	291 767	291 767
Intressivõlad	604	604
Muud viitvõlad	291 163	291 163
Saadud ettemaksed	2 713	2 713
Muud saadud ettemaksed	2 713	2 713
Kokku võlad ja ettemaksed	302 394	302 394

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 263	1 263
Maksuvõlad	46	46
Muud võlad	291 296	291 296
Intressivõlad	133	133
Muud viitvõlad	291 163	291 163
Kokku võlad ja ettemaksed	292 605	292 605

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 998	32 460
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 998	32 460
Kokku müügitulu	39 998	32 460
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	5 748	1 260
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine (70221)	34 250	31 200
Kokku müügitulu	39 998	32 460

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 000	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 650	4 650
Kokku laenukohustised	4 650	4 650
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	604	133
Kokku võlad ja ettemaksed	604	133

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	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	4 000	4 000	235
Kokku antud laenud	0	4 000	4 000	235

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	4 200	4 650	4 175	4 675	133
Kokku laenukohustised	4 200	4 650	4 175	4 675	133
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 675	4 675	471		
Kokku laenukohustised	4 675	4 675	471		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2024

MEPA Kinnisvara OÜ (registrikood: 16191568) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 169
Kokku	99 401

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	34250	85.63%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5748	14.37%	Ei