

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Karli Maja OÜ

registrikood: 14649023

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Telliskivi tn 60/1

postisihthnumber: 10412

e-posti aadress: info@perton.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	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 9 Osakapital	9
Lisa 10 Müügitulu	10
Lisa 11 Muud äritulud	10
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 14 Intressikulud	11
Lisa 15 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Karli Maja OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

Tulu saadakse seni olemasoleva äripinna rentimisega.

2023. aasta tulemuseks kujunes 6 586 eurot kahjumit .

Ettevõtteel töötajaid ei olnud ja juhatusel tasusid ei makstud.

Arendust, ehitust ja turundust koordineerib Perton Ehitus OÜ, kellelt ostetakse vastavad teenused sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	308	60	2
Nõuded ja ettemaksed	210	0	3
Varud	231 857	231 857	4
Kokku käibevarad	232 375	231 917	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	143 167	140 833	5
Kokku põhivarad	143 167	140 833	
Kokku varad	375 542	372 750	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	269 897	263 352	6
Võlad ja ettemaksed	24 432	17 441	7
Kokku lühiajalised kohustised	294 329	280 793	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	91 028	95 186	6
Kokku pikaajalised kohustised	91 028	95 186	
Kokku kohustised	385 357	375 979	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 729	1 784	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 586	-7 513	
Kokku omakapital	-9 815	-3 229	
Kokku kohustised ja omakapital	375 542	372 750	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	11 284	29 103	10
Muud äritulud	2 334	5 000	11
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-21 607	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 933	-1 848	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 416	-3 349	13
Muud ärikulud	-77	0	
Ärikasum (kahjum)	9 192	7 299	
Intressikulud	-15 778	-14 812	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 586	-7 513	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 586	-7 513	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Karli Maja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti raamatupidamise standarditest. Aruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtete lühendatud aruandevormi ja aruanne on eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil soetatud varasid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglasi väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse igal bilansipäeval nende õiglase väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Sellistelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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. Finantskohustus 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks omab kas kontrolli teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Karli Maja OÜ-s loetakse seotud osapoolteks olulise osalusega osanikke, tegevjuhtkonna liikmeid, nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	308	60
Kokku raha	308	60

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	190	190	
Ostjatelt laekumata arved	190	190	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	210	210	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad edasimüügi eesmärgil	64 254	64 254
Varad arenduse eesmärgil	167 603	167 603
Kokku varud	231 857	231 857

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	135 833
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 000
31.12.2022	140 833
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 334
31.12.2023	143 167

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 284	10 353
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 933	1 665

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetelt	265 739	265 739			3,5%	EUR	31.12.2024	15
Lühiajalised laenud kokku	265 739	265 739						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	95 186	4 158	91 028		3,5% + Euribor	EUR	15.02.2027	
Pikaajalised laenud kokku	95 186	4 158	91 028					
Laenukohustised kokku	360 925	269 897	91 028					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud ettevõtetelt	259 369	259 369			3,5%	EUR	31.12.2023	15
Lühiajalised laenud kokku	259 369	259 369						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	99 169	3 983	95 186		3,5% + Euribor	EUR	15.02.2027	
Pikaajalised laenud kokku	99 169	3 983	95 186					
Laenukohustised kokku	358 538	263 352	95 186					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	399	399	
Maksuvõlad	2 066	2 066	8
Muud võlad	20 367	20 367	
Intressivõlad	20 367	20 367	15
Tagatisrahad	1 600	1 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 432	24 432	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	278	278	
Maksuvõlad	3 563	3 563	8
Muud võlad	11 921	11 921	
Intressivõlad	11 921	11 921	15
Saadud ettemaksed	119	119	
Muud saadud ettemaksed	119	119	
Tagatisrahad	1 560	1 560	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 441	17 441	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	20	2 066	3 563
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20	2 066	3 563

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 284	29 103
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 284	29 103
Kokku müügitulu	11 284	29 103
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	18 750
Kinnisvara rent	11 284	10 353
Kokku müügitulu	11 284	29 103

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 334	5 000	5
Kokku muud äritulud	2 334	5 000	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	875	791
Elektrienergia	345	487
Soojusenergia	530	304
Veevarustusteenused	166	36
Müügi- ja turunduskulud	0	183
Halduskulud	758	682
Muud	134	156
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 933	1 848

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	116
Käibemaksu proportsioon	2 124	2 112
Juriidilised teenused	0	272
Muud	292	849
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 416	3 349

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	15 778	14 812
Kokku intressikulud	15 778	14 812

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	265 739	259 369	6
Kokku laenukohustised	265 739	259 369	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 367	11 921	7
Kokku võlad ja ettemaksed	20 367	11 921	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	252 788	12 331	5 750	259 369	9 202	6
Kokku laenukohustised	252 788	12 331	5 750	259 369	9 202	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	259 369	6 570	200	265 739	9 346	6
Kokku laenukohustised	259 369	6 570	200	265 739	9 346	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2024

Karli Maja OÜ (registrikood: 14649023) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO BÄÄRS	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 729
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-6 586
Kokku	-12 315
Katmine	
Kokku	-12 315

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11284	100.00%	Jah