

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Loovälja 7 Arendus

registrikood: 14297280

tänavatalu nimi, Järvevana tee 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 6508800

e-posti aadress: loovalja7@maru.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad	7
Lisa 3 Müügitulu	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Loovälja 7 Arendus on asutatud 2017 aastal ja kuulub AS Maru kontserni.

Ettevõtte põhitegevuseks on Loovälja Tehnopargis asuvate kinnistute arendamine äri-ja tööstuslikeks rendipindadeks. Samuti pakume klientidele kinnistu väljaostu võimalust koos hoone projekteerimise- ja ehitustegevusega.

Osaühing teenis 2023 aastal 671 286 eurot puhaskasumit. Tulemust mõjutas kinnistu müügitehing.

Osaühingu tegevust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	928 870	0
Omaniku tootlus ROE, %	27,4%	-0,2%
Varade tootlus ROA, %	27,3%	-0,1%
Koguvara rentaablus, %	0,8%	-0,2%
Omakapitali määr, %	100%	86%
Võõrkapitali osakaal koguvarades, %	0,0%	14%

Omaniku tootlus ROE = puhaskasum/omakapital

Varade tootlus ROA = puhaskasum/varad

Koguvara rentaablus = ärikasum/varad

Omakapitali määr = omakapital/bilansimaht

Võõrkapitali osakaal koguvaradesse = kohustused/varad

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid, juhatusele ei ole arvestatud tasusid ja muid soodustusi.

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte kinnisvara arendamise alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 180 779	1 636 463	
Nõuded ja ettemaksed	1 904	567	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	156	390	
Muud nõuded	1 690	118	4
Ettemaksed	58	59	
Kokku varud	260 698	415 423	
Müügiks ostetud kaubad	260 698	415 423	
Kokku käibevarad	2 443 381	2 052 453	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	11 861	11 640	
Laenunõuded	11 040	11 040	4
Muud nõuded	821	600	4
Kokku põhivarad	11 861	11 640	
Kokku varad	2 455 242	2 064 093	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	862	280 999	
Võlad tarnijatele	862	2 338	
Muud saadud ettemaksed	0	278 661	
Kokku lühiajalised kohustised	862	280 999	
Kokku kohustised	862	280 999	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 780 278	1 783 167	2
Aruandeaasta kasum (kahjum)	671 286	-2 889	2
Kokku omakapital	2 454 380	1 783 094	
Kokku kohustised ja omakapital	2 455 242	2 064 093	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	928 870	0	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-238 892	0	
Brutokasum (-kahjum)	689 978	0	
Turustuskulud	-31 766	0	
Üldhalduskulud	-841	-4 485	
Ärikasum (kahjum)	657 371	-4 485	
Intressitulud	13 915	1 596	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	671 286	-2 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	671 286	-2 889	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Loovälja 7 Arendus on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande. Aruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi, mis tuginevad rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS for SME's) ning nende põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mis on allpooltoodud arvestuspõhimõtetes. Järgnevalt kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta. Finantsvarad on bilansis näidatud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Aruande koostamisel on kasutatud juhtkonna hinnanguid, nõuete ja varude allahindluste puhul. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodil kasumiaruandes. Vara ja kohustised on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansis real Varud. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi või tervikuna.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Neto realiseerimismaksumus on objekti hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ning müügi sooritamiseks.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul (kinnisvaraarenduses) lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Kinnisvaraobjekti arenduse finantseerimisel laenuka on arendusaegsed laenukasutuse kulud arvatud objekti soetusmaksumusse. Sealhulgas laenukasutuse kulud ehitusperioodil kapitaliseeritakse kuni ehitusobjekti kasutusloa saamiseni.

Kinnisvara hoidmisega või kasutusega seotud intressikulud ei kapitaliseerita.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui kontsernil lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks.

Tingimuslike kohustistena käsitletakse kohustisi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustisi ei kajastata bilansis. Tingimuslike kohustiste olemasolul on nende sisu avatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressi kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud on kasumiaruandes liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- olulist mõju omavate omanike ja juhtkonna lähedasi perekonnaliikmeid;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Pärast aruandekuupäeva sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnedid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelneva perioodi tehingutega. Olulisi aruandekuupäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 961 251	1 424 222
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	490 313	356 056
Kokku tingimuslikud kohustised	2 451 564	1 780 278

Lisa 3 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	928 870	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	928 870	0
Kokku müügitulu	928 870	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	928 870	0
Kokku müügitulu	928 870	0

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Maru
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 690	118
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 690	118
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	850	2 326
Kokku võlad ja ettemaksed	850	2 326

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 861	11 640
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 861	11 640

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 200	1 840	0	11 040	216
Kokku antud laenud	9 200	1 840	0	11 040	216

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	11 040	0	0	11 040	221
Kokku antud laenud	11 040	0	0	11 040	221

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	778	2 008
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	110 924	0
Kokku ostetud	111 702	2 008

Aruandeaastal saadi intressitulu kontsernikontolt 13 694 eur (2022 aastal 1 379 eur)

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele antud laenu alusvaluuta on eur, intressimäär 2% ja lõpptähtaeg 15.12.2026 aasta. Emaettevõttele antud tagatis maa väärtuses 1 milj. eur.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.02.2024

OÜ Loovälja 7 Arendus (registrikood: 14297280) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PILLE-RIINA LAIVERIK	Juhatuse liige	08.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Loovälja 7 Arendus osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Loovälja 7 Arendus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Üle vaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 9.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Loovälja 7 Arendus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

9. veebruar 2024

Kersti Ruut

Vandeauditori number 604

Ruut & Partnerid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 283

Kasesalu 12, 76505 Saue linn, Harjumaa

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Loovälja 7 Arendus (registrikood: 14297280) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI RUUT	Vandeaudiitor	09.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 780 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)	671 286
Kokku	2 451 564
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 451 564
Kokku	2 451 564

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	928870	100.00%	Jah