

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: MAJAKA KODU OÜ

registrikood: 14060773

postiaadress: Rapla maakond, Rapla vald, Lipa küla, Malmi
postisihthnumber: 78405

telefon: +372 55547140

e-posti aadress: kaspar.vitsur@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenunõuded	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Muud äritulud	8
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Majaka Kodu OÜ on 2016. aastal asutatud ettevõte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus, kinnisvara üürile andmine ja majutusteenuse osutamine.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2023. aastal toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudus. Laenud intressimäärad on osaliselt seotud EURIBORiga, mille kasv mõjutas ka ettevõtte intressikulusid.

Majandustegevusest 2023

Aruandeaastal toimus kinnisvara arendusprojektide ehitus ja müük Tallinnas. Valminud arendusprojekti korterid said edukalt müüdud. Jätkasime ehitust majutusteenuse osutamise eesmärgil arendatavas projektides, mis valmivad 2024. aasta esimeses pooles.

Osaühingu majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ja sotsiaalseid mõjusid. Oma tegevuses jälgitakse keskkonna säästlikkuse printsiipe.

Ühingu juhatuses muudatusi ei toimunud.

Eesmärgid ja hinnangud

2024. aastal ettevõtte plaanib siseneda lühiajaliseüüriturule Tallinnas.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	122 400	43 395	
Nõuded ja ettemaksed	89 110	77 305	
Nõuded ostjate vastu	20 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 322	23 727	
Laenunõuded	38 550	41 550	2
Muud nõuded	3 238	2 098	
Ettemaksed	0	9 930	
Kokku varud	0	8 656	
Müügiks ostetud kaubad	0	8 656	
Kokku käibevarad	211 510	129 356	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	856 820	735 185	
Kokku põhivarad	856 820	735 185	
Kokku varad	1 068 330	864 541	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	340 000	440 000	3
Võlad ja ettemaksed	67 316	3 760	
Võlad tarnijatele	59 984	3 042	
Muud võlad	7 332	718	
Kokku lühiajalised kohustised	407 316	443 760	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	646 757	476 106	3
Kokku pikaajalised kohustised	646 757	476 106	
Kokku kohustised	1 054 073	919 866	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-55 325	2 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 582	-58 320	
Kokku omakapital	14 257	-55 325	
Kokku kohustised ja omakapital	1 068 330	864 541	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	8 972	0	
Muud äritulud	180 689	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 228	-2 360	
Mitmesugused tegevuskulud	-31 720	-19 947	
Ärikasum (kahjum)	147 713	-22 307	
Intressitulud	1 763	1 037	
Intressikulud	-79 894	-37 050	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	69 582	-58 320	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 582	-58 320	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majaka Kodu OÜ raamatupidamise aastaaruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustustlase finantsseisundi ja -tulemuse kohta. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadud tasu õiglane väärtus.

Nõuded eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest ja ettemaksetest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku seotud riskidest ja hüvedest. Laekumata nõuded on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse muudes tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida hoitakse kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit, sest ettevõtte väiksuse tõttu ei ole õiglase väärtuse hindamiseks tehtav aeg ja kulu õigustatud. Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on kuni 25 aastat, kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varagrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse. Aruandeaastal kinnisvara ümberklassifitseerimisi ei toimunud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. kajastatakse osutatud teenuste eest saadavates summates.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil või teenuse osutamise järel.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid

välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osaühing loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Ettevõtjad	38 550	38 550	0	0	3 %	EUR	Tähtajatu	6
Laenunõuded	38 550	38 550	0	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Ettevõtjad	44 150	44 150	0	0	3 %	EUR	Tähtajatu	
Laenunõuded	44 150	44 150	0	0				

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Ettevõtjad	340 000	340 000			
Lühiajalised laenud kokku	340 000	340 000			
Pikaajalised laenud					
Krediitdiasutused	402 957	0	402 957	0	
Seotud isikud	243 800	0	243 800	0	6
Pikaajalised laenud kokku	646 757	0	646 757	0	
Laenukohustised kokku	986 757	340 000	646 757	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Ettevõtjad	40 000	40 000			
Lühiajalised laenud kokku	40 000	40 000			
Pikaajalised laenud					
Krediitdiasutused	257 306	0	257 306	0	
Seotud isikud	218 800	0	218 800	0	6
Ettevõtjad	400 000	400 000	0	0	
Pikaajalised laenud kokku	876 106	400 000	476 106	0	
Laenukohustised kokku	916 106	440 000	476 106	0	

Lisa 4 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	179 188	0	
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 500	0	
Muud	1	0	
Kokku muud äritulud	180 689	0	

Lisa 5 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	3 238	2 098
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 238	2 098
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	665	718
Kokku võlad ja ettemaksed	665	718

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	243 800	218 800
Kokku laenukohustised	243 800	218 800

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud 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	23 150	16 500	1 100	38 550	1 032
Kokku antud laenu	23 150	16 500	1 100	38 550	1 032

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud 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	38 550	0	0	38 550	1 140
Kokku antud laenu	38 550	0	0	38 550	1 140

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	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	330 500	52 000	163 700	218 800	12 400
Kokku laenukohustised	330 500	52 000	163 700	218 800	12 400

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	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	218 800	25 000	0	243 800	6 667
Kokku laenukohustised	218 800	25 000	0	243 800	6 667

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2024

MAJAKA KODU OÜ (registrikood: 14060773) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KASPAR VITSUR	Juhatuse liige	29.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-55 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 582
Kokku	14 257
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 257
Kokku	14 257

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8972	100.00%	Jah