

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Kooli Investeeringud

registrikood: 14289079

tänavanimi: Roosi tn 3

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthumber: 80014

telefon: +372 5104292, +372 5293878

e-posti aadress: andres.sutt@lvm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Laenunõuded	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid. Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendus.

2021 aastal soetas ettevõtte uue arendusobjekti Pärnu jõe ääres Uus-Kalamehe kvartalis, kuhu on plaanis rajada 71 korteriga elurajoon. Piirkonna rajamist alustati 2022 aasta jaanuris olemasolevate hoonete lammutusega ning kortermajade ehitus peaks algama 2024 aasta esimeses pooles.

Käesolevast aruandest nähtub, et ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustiku nõuetele, st osaühingu netovara oli vähem kui pool osakapitali. Kuna tegemist on arendusfirmaga, kus tulude teenimiseks on vaja teha mitmeaastane ehitusprotsess, siis negatiivne tulem on tekkinud just seetõttu, et laenukulutusi ei kapitaliseerita omahinna hulka. Ehitusfaasis tekkinud negatiivne tulem on äriplaani sissearvestatud ning tänast, Eesti üldise majanduskliimat arvestades, on tulevased müügitulud piisavad katmaks eelnevate perioodide kahjumit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 335	909	2
Nõuded ja ettemaksed	907	54 813	3,5,6,10
Varud	1 051 855	875 358	4
Kokku käibevarad	1 065 097	931 080	
Kokku varad	1 065 097	931 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 131	3 815	5,8
Kokku lühiajalised kohustised	4 131	3 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	982 800	850 000	7,10
Võlad ja ettemaksed	198 964	110 073	7,10
Kokku pikaajalised kohustised	1 181 764	960 073	
Kokku kohustised	1 185 895	963 888	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 808	44 290	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 990	-77 098	
Kokku omakapital	-120 798	-32 808	
Kokku kohustised ja omakapital	1 065 097	931 080	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	3 333	0	20
Muud äritulud	0	3 848	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-224	-173	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 161	-3 158	
Muud ärikulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	-57	517	
Intressitulud	958	4 603	6,10
Intressikulud	-88 891	-82 218	7,10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-87 990	-77 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 990	-77 098	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-57	517	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 747	-1 377	3,5
Varude muutus	-176 497	-107 675	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	316	3 400	5,8
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood äritegevusest	-174 491	-105 132	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	46 000	0	6,10
Laekunud intressid	7 117	0	6,10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	53 117	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	132 800	30 000	7,10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	132 800	30 000	
Kokku rahavood	11 426	-75 132	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	909	76 041	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 426	-75 132	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 335	909	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Sissemaksmata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	-2 500	44 290	44 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-77 098	-77 098
31.12.2022	2 500	-2 500	-32 808	-32 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-87 990	-87 990
31.12.2023	2 500	-2 500	-120 798	-120 798

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kooli Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud keskmise suurusega ettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, kui neid on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1 ning rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga- ühe maksevõimet eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingu-partneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kuludesse.

Varud

Varudena võetud arvele kinnisvara arendusprojekt Pärnus.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Finantskohustised

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- või juhtimisotsustele.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- omanike, kes omavad olulist mõju või kontrolli ja üldjuhul osalust üle 20%
- tegevjuhtkonda, juhatuse ja nõukogu liikmed
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Bilansijärgsete sündmuste lisa esitatakse juhul kui on esineb sündmuseid, mille kajastamine on juhtkonna hinnangul oluline.

Sissemakseta osakapitali kajastamisel lähtutakse raamatupidamise toimkonna juhendi (RTJ) 3 „Finantsinstrumendid“ punktist 56.

Ettevõtte puudub tingimusteta nõudeõigus omanike vastu, seega nõuet ei kajastata ning sissemaksmata osa kajastatakse omakapitalis miinusega.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arvelduskontol	12 335	909
Kokku raha	12 335	909

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	689	689	5
Muud nõuded	218	218	10
Intressinõuded	218	218	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	907	907	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 436	2 436	5
Laenunõuded	46 000	46 000	6
Muud nõuded	6 377	6 377	10
Intressinõuded	6 377	6 377	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 813	54 813	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 051 855	875 358
Kokku varud	1 051 855	875 358

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	689	2 436
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	689	2 436

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Lühiajalised laenud äriühingule	0					
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Lühiajalised laenud äriühingule	46 000	46 000	10%	EUR	31.12.2023	10
Laenunõuded	46 000	46 000				

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud eraisikust omanikelt	63 400		63 400		10%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised laenud juriidilisest isikust omanikelt	413 500		413 500		10%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised laenud äriühingutelt	505 900		505 900		10%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	982 800		982 800					10
Laenukohustised kokku	982 800		982 800					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud eraisikust omanikelt	41 000		41 000		10%	EUR	31.12.2024	10
Pikaajalised laenud juriidilisest isikust omanikelt	383 000		383 000		10%	EUR	31.12.2024	10
Pikaajalised laenud äriühingutelt	426 000		426 000		10%	EUR	31.12.2024	10
Pikaajalised laenud kokku	850 000		850 000					10
Laenukohustised kokku	850 000		850 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	1 051 855	875 358
Kokku	1 051 855	875 358

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 131	4 131		
Muud võlad	198 964		198 964	7,10
Intressivõlad	198 964		198 964	7,10
Kokku võlad ja ettemaksed	203 095	4 131	198 964	

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 815	3 815		
Muud võlad	110 073		110 073	7,10
Intressivõlad	110 073		110 073	7,10
Kokku võlad ja ettemaksed	113 888	3 815	110 073	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osahingus põhikohaga töötajaid ei olnud, samuti ei tasustatud juhatuse liikmete tööd. Teenused ostetakse sisse äriühingutelt või makstud projektide koostamise eest töövõtutasu, mille kulu kajastub kaubad, toore, materjali hinnas.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	218	52 377	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	218	52 377	
Võlad ja ettemaksed			
Kokku võlad ja ettemaksed	0	110 073	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	99 852	55 414	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	99 112	54 659	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	198 964	110 073	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	491 400	425 000	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	491 400	425 000	7
Kokku laenukohustised	982 800	850 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	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 ettevõttjad	46 000	46 000	4 600	6
Kokku antud laenud	46 000	46 000	4 600	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud 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 ettevõttjad	46 000	46 000	0	958	6
Kokku antud laenud	46 000	46 000	0	958	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	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 ettevõttjad	410 000	15 000	425 000	41 109	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	410 000	15 000	425 000	41 109	7
Kokku laenukohustised	820 000	30 000	850 000	82 218	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	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	425 000	66 400	491 400	44 439	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	425 000	66 400	491 400	44 452	7
Kokku laenukohustised	850 000	132 800	982 800	88 891	

MÜÜDUD	2023
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 333
Kokku müüdnud	3 333

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

OÜ Kooli Investeeringud (registrikood: 14289079) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	13.05.2024
JÜRI VAINUKIVI	Juhatuse liige	25.06.2024
ÕNNE VAINUKIVI	Juhatuse liige	25.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 990
Kokku	-120 798

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 990
Kokku	-120 798

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3333	100.00%	Jah