

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Koobaste Arendus OÜ

registrikood: 12617875

tänava/talu nimi, Petsi

maja ja korteri number:

küla: Uuri küla

vald: Kuusalu vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 74627

e-posti aadress: bergeks@gmail.com

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Osaühing soetas 2015 aastal kinnisvarainvesteeringu plaaniga see lõpuni arendada ja seejärel realiseerida. Majandustegevusega alustati 2015 aasta viimastel kuudel ja arendustegevusega jätkati aastail 2016 - 2022. 2023. aastal on realiseeriti kinnisvarainvesteering ja alustati uute investeerimis võimaluste otsimisega. Ettevõttes töötas üks inimene, kellele arvestati tasu 0,7 tuhat eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	187 292	2 559	
Finantsinvesteeringud	68 411	0	
Nõuded ja ettemaksed	96 804	19 208	2
Kokku käibevarad	352 507	21 767	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	104 979	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	244 277	3
Materiaalsed põhivarad	44 873	39 285	4
Kokku põhivarad	149 852	283 562	
Kokku varad	502 359	305 329	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 022	4 869	5,6
Võlad ja ettemaksed	5 090	263 546	7
Kokku lühiajalised kohustised	10 112	268 415	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 837	29 859	5,6
Kokku pikaajalised kohustised	24 837	29 859	
Kokku kohustised	34 949	298 274	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 555	53	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 355	4 502	
Kokku omakapital	467 410	7 055	
Kokku kohustised ja omakapital	502 359	305 329	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	472 187	125 000	3
Mitmesugused tegevuskulud	-16 436	-112 626	
Tööjõukulud	-964	0	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 244	-6 933	4
Muud ärikulud	-55	0	
Ärikasum (kahjum)	445 488	5 441	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 030	0	
Intressitulud	13 860	1	
Intressikulud	-2 023	-690	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-250	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	460 355	4 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 355	4 502	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koobaste Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaperid, aktsiad, osad ja pikaajalised laenuud bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud 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 intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel

“Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest” [Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni].

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole usaldusväärselt võimalik määrata, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetushinnas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude

tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat

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. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 660	5 660	0	
Laenunõuded	187 871	82 892	104 979	9
Muud nõuded	1 252	1 252	0	
Intressinõuded	1 252	1 252	0	
Muud nõuded	7 000	7 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	201 783	96 804	104 979	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 208	19 208	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 208	19 208	0	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	119 277
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	125 000
31.12.2022	244 277
Ostud ja parendused	33 536
Müügid	-277 813
31.12.2023	0

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 184	41 236
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	750 000	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Lõpetamata projektid	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	46 218	0	46 218
Amortisatsioonikulu	-6 933	0	-6 933
31.12.2022			
Soetusmaksumus	46 218	0	46 218
Akumuleeritud kulum	-6 933	0	-6 933
Jääkmaksumus	39 285	0	39 285
Ostud ja parendused	0	14 831	14 831
Amortisatsioonikulu	-9 243	0	-9 243
31.12.2023			
Soetusmaksumus	46 218	14 831	61 049
Akumuleeritud kulum	-16 176	0	-16 176
Jääkmaksumus	30 042	14 831	44 873

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendid	29 859	5 022	24 837	EUR	2027	6
Kapitalirendikohustised kokku	29 859	5 022	24 837			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendid	34 728	4 869	29 859	EUR	2027	6
Kapitalirendikohustised kokku	34 728	4 869	29 859			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	30 042	39 285
Kokku	30 042	39 285

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	29 859	5 022	24 837		5
Laenukohustised kokku	29 859	5 022	24 837		

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	34 728	4 869	29 859		5
Laenukohustised kokku	34 728	4 869	29 859		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	680	680	
Muud võlad	4 410	4 410	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 090	5 090	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 546	31 546	
Saadud ettemaksed	150 000	150 000	
Muud saadud ettemaksed	150 000	150 000	
Muud võlad	82 000	82 000	9
Kokku võlad ja ettemaksed	263 546	263 546	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	725	0
Sotsiaalmaksud	239	0
Kokku tööjõukulud	964	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 892	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 892	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	82 000
Kokku võlad ja ettemaksed	0	82 000

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 979	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	104 979	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	200 000	12 129	187 871	11 879
Kokku antud laenud	0	200 000	12 129	187 871	11 879

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgema juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	137 800	82 000	-137 800	0
Kokku laenukohustised	137 800	82 000	-137 800	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	725	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.01.2024

Koobaste Arendus OÜ (registrikood: 12617875) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER RÜNGAS	Juhatuse liige	22.01.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 355
Kokku	464 910
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	464 910
Kokku	464 910

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	bergeks@gmail.com