

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** G & O PROPERTIES EST OÜ

**registrikood:** 11143731

**postiaadress:** Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla, Metsaoja

**postisihtnumber:** 60517

**telefon:** +372 5120036

**e-posti aadress:** claid123@hotmail.com

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustised                   | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad | 10 |
| Lisa 7 Seotud osapooled                  | 10 |
| Aruande allkirjad                        | 12 |

## Tegevusaruanne

G & O Properties Est OÜ on asutatud mais 2005. Ettevõtte põhitegevus on kinnisvaraarendus.

Ettevõttele kuulub kinnisvaraobjekt Pärnumaal. Detailplaneering kinnistule on lõpetatud. Teede ja kommunikatsioonide välja arendamisel müüakse kinnistu kruntidena.

Aruandeaastal äriühingul töölepinguga töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 2 872          | 3 027          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 576          | 1 691          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 448</b>   | <b>4 718</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 796 487        | 796 087        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>796 487</b> | <b>796 087</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>801 935</b> | <b>800 805</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 3 720          | 2 400          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 618          | 6 912          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>11 338</b>  | <b>9 312</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>11 338</b>  | <b>9 312</b>   |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 24 000         | 24 000         |         |
| Ülekurss                                     | 692 931        | 692 931        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 74 306         | 74 322         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -896           | -16            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>790 597</b> | <b>791 493</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>801 935</b> | <b>800 805</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023        | 2022       |
|---------------------------------------------|-------------|------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -896        | -16        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-896</b> | <b>-16</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-896</b> | <b>-16</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-896</b> | <b>-16</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

G & O Properties Est OÜ 2023. aasta 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

G & O Properties Est on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse vastavalt kas konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

### 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 üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil) kajastatakse kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursi alusel.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. 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 vähendamisena.

## Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseselt toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

## 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglates väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglates väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

## Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, 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.

## Maksustamine

Maksustamine Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel). Alates 2019. aastast on võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

**Seotud osapooled**

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|--------------|----------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 449        | 1 449          |
| Muud nõuded                        | 1 127        | 1 127          |
| Viitlaekumised                     | 1 127        | 1 127          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 576</b> | <b>2 576</b>   |
|                                    |              |                |
|                                    | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 044        | 1 044          |
| Muud nõuded                        | 647          | 647            |
| Viitlaekumised                     | 647          | 647            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 691</b> | <b>1 691</b>   |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                                    |                |
|------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
|                        | Maa            | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku          |
| <b>31.12.2021</b>      |                |                                    |                |
| Soetusmaksumus         | 788 457        |                                    | 788 457        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>788 457</b> |                                    | <b>788 457</b> |
|                        |                |                                    |                |
| Ostud ja parendused    |                | 7 630                              | 7 630          |
| Ümberliigitamised      | -788 457       | 788 457                            |                |
|                        |                |                                    |                |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                                    |                |
| Soetusmaksumus         | 0              | 796 087                            | 796 087        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>0</b>       | <b>796 087</b>                     | <b>796 087</b> |
|                        |                |                                    |                |
| Ostud ja parendused    |                | 400                                | 400            |
|                        |                |                                    |                |
| <b>31.12.2023</b>      |                |                                    |                |
| Soetusmaksumus         |                | 796 487                            | 796 487        |
| Akumuleeritud kulum    |                | 0                                  |                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    |                | <b>796 487</b>                     | <b>796 487</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 3 720      | 3 720                            |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 720      | 3 720                            |                     |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |
|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 400      | 2 400                            |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 400      | 2 400                            |                     |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
| Muud varad                                            | 796 487        | 796 087        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>796 487</b> | <b>796 087</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Muud võlad                       | 7 618        | 7 618          |
| Muud viitvõlad                   | 7 618        | 7 618          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 618</b> | <b>7 618</b>   |
|                                  |              |                |
|                                  | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul |
| Muud võlad                       | 6 912        | 6 912          |
| Muud viitvõlad                   | 6 912        | 6 912          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>6 912</b> | <b>6 912</b>   |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |               |               |
| Võimalikud dividendid                       | 58 728        | 59 445        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 14 682        | 14 861        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>73 410</b> | <b>74 306</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |              |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 720        | 2 400        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 720</b> | <b>2 400</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | Saadud laenud | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 400         | 2 400         | 0                           |                             |
| Kokku laenukohustised                                                                                                            | 2 400         | 2 400         | 0                           |                             |
|                                                                                                                                  |               |               |                             |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022    | Saadud laenud | 31.12.2023                  | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 400         | 1 320         | 3 720                       | 0                           |
| Kokku laenukohustised                                                                                                            | 2 400         | 1 320         | 3 720                       | 0                           |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

**G & O PROPERTIES EST OÜ (registrikood: 11143731) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| CLAID HEINSALU     | Juhatuse liige     | 30.06.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 74 306        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -896          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>73 410</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 73 410        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>73 410</b> |