

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: R10 Kinnisvara OÜ

registrikood: 11653076

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ringtee tn 10

postisihthnumber: 50105

telefon: +372 5040485

e-posti aadress: ringtee10@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühitutvustus

R10 Kinnisvara OÜ on asutatud 14.05.2009. Ettevõtte põhitegevusalaks on endale kuuluva kinnisvara edasi rentimine.

R10 Kinnisvara OÜ 2023. aasta lõpuga töötajad puuduvad.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	83 843	54 812	2
Nõuded ja ettemaksed	5 000	1 136	3,4
Kokku käibevarad	88 843	55 948	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	223 936	234 190	5
Kokku põhivarad	223 936	234 190	
Kokku varad	312 779	290 138	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	460	580	6
Kokku lühiajalised kohustised	460	580	
Kokku kohustised	460	580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 835	3 835	7
Ülekurss	642 951	642 951	
Kohustuslik reservkapital	383	383	
Muud reservid	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-360 167	-369 950	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 761	9 783	
Kokku omakapital	312 319	289 558	
Kokku kohustised ja omakapital	312 779	290 138	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	36 000	36 000
Muud äritulud	70	386
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-14 505
Mitmesugused tegevuskulud	-3 714	-1 848
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 254	-10 254
Ärikasum (kahjum)	22 102	9 779
Muud finantstulud ja -kulud	659	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 761	9 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 761	9 783

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

R10 Kinnisvara OÜ 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

R10 Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Rahavoogude aruandes on rahavood äritegevusest kajastatud kaudsel meetodil ja rahavood investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuse meetodil.

R10 Kinnisvara OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutuseta. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninorm on 2,5-5% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade kasulik eluiga on rohkem kui aasta ja maksumus alates 1500 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm, lähtudes selle kasulikust elueast.

Põhivara kriteeriumitele vastavad põhivara parendustega seotud kulutused kapitaliseeritakse ja lisatakse põhivara maksumusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit.

Tootmispõhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja -määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või vahe on ebaoluline, eeldatakse amortiseerimisel, et põhivara lõppväärtus on null.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende 2020. aastal määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu eraldist ei moodustata enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtteid, mis omavad ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- ettevõtte ja tema emaettevõtte tegevjuhtkonda;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	160	2 160
Arvelduskonto	83 683	52 652
Kokku raha	83 843	54 812

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000
Laenunõuded	4 000	4 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 000	5 000
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 136	1 136
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 136	1 136

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	460	0	580
Ettemaksukonto jääk	1 000		1 136	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 000	460	1 136	580

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	25 910	323 724	349 634
Akumuleeritud kulum	0	-115 444	-115 444
Jääkmaksumus	25 910	208 280	234 190
Amortisatsioonikulu	0	-10 254	-10 254
31.12.2023			
Soetusmaksumus	25 910	323 724	349 634
Akumuleeritud kulum	0	-125 698	-125 698
Jääkmaksumus	25 910	198 026	223 936

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36 000	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 715	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	460	460
Kokku võlad ja ettemaksed	460	460
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	580	580
Kokku võlad ja ettemaksed	580	580

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 835	3 835
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 000	36 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	36 000	36 000
Kokku müügitulu	36 000	36 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	36 000	36 000
Kokku müügitulu	36 000	36 000

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	2 442	1 200
Riiklikud ja kohalikud maksud	648	648
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenus	600	0
Muud	24	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 714	1 848

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

R10 Kinnisvara OÜ (registrikood: 11653076) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRI REILIK	Sisestaja	30.06.2024
VEIKKO TROMP	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-360 167
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 761
Kokku	-337 406
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	337 406
Kokku	337 406

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-360 167
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 761
Kokku	-337 406
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	337 406
Kokku	337 406

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36000	100.00%	Jah