

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Maainvest OÜ

registrikood: 11077514

postiaadress: Valga maakond, Valga vald, Rampe küla, Loidi

postisihthnumber: 68302

telefon: +372 5052681

e-posti aadress: martinmaask@hotmail.ee

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Maainvest OÜ juhatus on kolmeliikmeline.

Maainvest OÜ tegevusalaks oli 2023.a. kinnisvara üürileandmine ja käitus.
2024.aastal jätkatakse ruumide rentimisega.

Juhatuse liige

Martin Maask

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	171 237	296 115	
Nõuded ja ettemaksed	91 089	316 907	2
Kokku käibevarad	262 326	613 022	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	188 252	354 675	2
Kinnisvarainvesteeringud	849 123	606 528	4
Materiaalsed põhivarad	687 294	439 965	5
Kokku põhivarad	1 724 669	1 401 168	
Kokku varad	1 986 995	2 014 190	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 117	1 117	
Võlad ja ettemaksed	17 009	18 840	6
Kokku lühiajalised kohustised	18 126	19 957	
Kokku kohustised	18 126	19 957	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 500	6 500	
Ülekurss	1 987 083	2 043 662	
Kohustuslik reservkapital	650	650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 364	-56 579	
Kokku omakapital	1 968 869	1 994 233	
Kokku kohustised ja omakapital	1 986 995	2 014 190	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	32 613	74 804	
Muud äritulud	221 595	157 320	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 093	-24 110	
Mitmesugused tegevuskulud	-204 752	-25 096	
Tööjõukulud	-30 967	-23 144	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 493	-54 265	
Muud ärikulud	-1 000	-190 444	
Ärikasum (kahjum)	-38 097	-84 935	
Intressikulud	0	-1 638	
Muud finantstulud ja -kulud	12 733	28 060	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-25 364	-58 513	
Tulumaks	0	1 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 364	-56 579	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maainvest OÜ 2023.a. aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsarvestuse standardile, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Esitatud aruanne on väikeettevõtja aruanne.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha pangakontol.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

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). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmiseks lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum/kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tingitud allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 €

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5-10 a.
Muud masinad ja seadmed	5-10 a.
Ehitised	50 a.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi nr.1

Kulud

Kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist ja tulude ning kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Dividendidega jaotatava kasumi maksumääraks on 14/86 1/3 3.a. jaotatud kasumist ja ülejäänud maksumääraga 20/80. Tulumaksukohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäevaks.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedasi pereliikmeid ja nendega seotud äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 304	1 304	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 304	1 304		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 302	31 302	0	3
Laenunõuded	391 127	202 875	188 252	
Muud nõuded	36 376	36 376	0	
Intressinõuded	36 376	36 376	0	
Ettemaksed	2 234	2 234	0	
Muud makstud ettemaksed	2 234	2 234	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-183 002	-183 002	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	279 341	91 089	188 252	
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 548	1 548	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 548	1 548	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 346	73 346	0	3
Laenunõuded	567 875	213 200	354 675	
Muud nõuded	36 911	36 911	0	
Intressinõuded	36 911	36 911	0	
Ettemaksed	102	102	0	
Muud makstud ettemaksed	102	102	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-8 200	-8 200	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	671 582	316 907	354 675	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	35	0	39 360	0
Üksikisiku tulumaks		388		329
Erisoodustuse tulumaks		41		1 166
Sotsiaalmaks		711		612
Töötuskindlustusmaksed		31		24
Ettemaksukonto jääk	31 267		33 986	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 302	1 171	73 346	2 131

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	599 620
Ostud ja parendused	6 908
31.12.2022	606 528
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	221 595
Ümberliigitamised	21 000
31.12.2023	849 123

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 852	11 719
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 407	7 278

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2021								
Soetusmaksumus	136 681	124 307	59 876	262 000	321 876	59 939		642 803
Akumuleeritud kulum	0	-4 948	-35 989	-179 033	-215 022	-14 539		-234 509
Jääkmaksumus	136 681	119 359	23 887	82 967	106 854	45 400		408 294
Ostud ja parendused	0	110 327	0	4 625	4 625	23 384		138 336
Amortisatsioonikulu	0	-2 898	-4 154	0	-4 154	-16 338		-23 390
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-83 275	-83 275	0		-83 275
31.12.2022								
Soetusmaksumus	136 681	234 634	59 876	4 625	64 501	83 323		519 139
Akumuleeritud kulum	0	-7 846	-40 143	-308	-40 451	-30 877		-79 174
Jääkmaksumus	136 681	226 788	19 733	4 317	24 050	52 446		439 965
Ostud ja parendused	0	143 600	150 117	0	150 117		13 105	306 822
Amortisatsioonikulu	0	-7 204	-14 162	-462	-14 624	-16 665	0	-38 493
Ümberliigitamised	-21 000	0	0	0	0	0	0	-21 000
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-21 000	0	0	0	0	0	0	-21 000
31.12.2023								
Soetusmaksumus	115 681	378 234	209 993	4 625	214 618	83 323	13 105	804 961
Akumuleeritud kulum	0	-15 050	-54 305	-770	-55 075	-47 542	0	-117 667
Jääkmaksumus	115 681	363 184	155 688	3 855	159 543	35 781	13 105	687 294

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 245	2 245	
Võlad töövõtjatele	1 551	1 551	
Võlad seotud osapooltele	4 750	4 750	
Maksuvõlad	1 171	1 171	3
Muud võlad	5 992	5 992	
Intressivõlad	0	0	
Dividendivõlad	3 943	3 943	
Muud viitvõlad	2 049	2 049	
Saadud ettemaksed	1 300	1 300	
Muud saadud ettemaksed	1 300	1 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 009	17 009	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 683	4 683	
Võlad töövõtjatele	1 314	1 314	
Võlad seotud osapooltele	3 568	3 568	
Maksuvõlad	2 131	2 131	3
Muud võlad	5 844	5 844	
Intressivõlad	15	15	
Dividendivõlad	3 943	3 943	
Muud viitvõlad	1 886	1 886	
Saadud ettemaksed	1 300	1 300	
Muud saadud ettemaksed	1 300	1 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 840	18 840	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	23 144	17 297
Sotsiaalmaksud	7 823	5 847
Kokku tööjõukulud	30 967	23 144
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 750	3 568
Kokku võlad ja ettemaksed	4 750	3 568

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	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	0	10 000	10 000	0	15
Kokku laenukohustised	0	10 000	10 000	0	15

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	26 250
Kokku müüdud	0	26 250

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 000	12 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2024

Maainvest OÜ (registrikood: 11077514) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN MAASK	Juhatuse liige	07.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-25 364
Kokku	-25 364
Katmine	
Ülekursi vähendamine	25 364
Kokku	25 364

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32613	100.00%	Jah