

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** AT Kinnisvarabüroo OÜ

**registrikood:** 10396513

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Kentmanni tn 7-55

**postisihthnumber:** 10116

**telefon:** +372 6449030

**e-posti aadress:** at@at.ee

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Tööjõukulud                 | 7 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

Peamine tegevusvaldkond AT Kinnisvarabüroo OÜ majandustegevuses 2023. aastal:

**kinnisvaraalne tegevus:**

enda kinnisvara üürileandmine.

**Suurimad kuluartiklid möödunud majandusaastal:**

- kinnisvara eksploatatsiooni- ja halduskulu;
- tööjõukulu;
- administreerimiskulu;

Tuleval aastal jätkatakse enda kinnisvara üürileandmist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 2 861          | 4 016          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 852          | 1 792          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 713</b>   | <b>5 808</b>   |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 271 762        | 271 762        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 25 528         | 25 528         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>297 290</b> | <b>297 290</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>302 003</b> | <b>303 098</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 782          | 5 229          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>5 782</b>   | <b>5 229</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 782</b>   | <b>5 229</b>   |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 464          | 6 464          |
| Kohustuslik reservkapital                    | 646            | 646            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 290 758        | 291 206        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 647         | -447           |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>296 221</b> | <b>297 869</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>302 003</b> | <b>303 098</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022        |
|---------------------------------------------|---------------|-------------|
| Müügitulu                                   | 39 302        | 42 521      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 267        | -4 823      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -27 615       | -26 919     |
| Tööjõukulud                                 | -11 767       | -10 831     |
| Muud ärikulud                               | -300          | -395        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-1 647</b> | <b>-447</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 647</b> | <b>-447</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 647</b> | <b>-447</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda õige ja õiglane ülevaade raamatupidamiskohustulase finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

Raamatupidamise aastaaruanne koosneb põhjaruannetest (bilanss, kasumiaruanne) ning lisadest.

Käesoleva aruande koostamise aluseks on raamatupidamisregistrites kirjendatud majandusaasta majandustehingud ja reguleerimiskanded.

Aastaaruande koostamiseks on inventeeritud raamatupidamiskohustulase varade ja kohustuste saldod, hinnatud registrites kajastatud varade ja kohustuste väärtuse vastavust RPS §-des 16 ja 17 sätestatud arvestuspõhimõtetele, tehtud reguleerimis- ja lõpetamiskanded ning koostatud põhjaruanded ja lisad.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eelkõige rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest.

Raamatupidamises kasutatav arvestuspõhimõte ning informatsiooni esitusviis on kooskõlas RPS-s sätestatud nõuete ja alusprintsipide ning Eesti Finantsaruandluse Standardiga.

### Raha

Raha ja ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääki.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle kahe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratu järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

IT tehnika, 2-3 aastat

Muu tehnika ja inventar, 3-5 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**

**Finantskohustised**

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

**Tulud**

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.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks on ettevõtte juhatuse liikmega seotud ettevõtte.

**Lisa 2 Tööjõukulud**

(eurodes)

|                                                 | 2023          | 2022          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 8 795         | 8 095         |
| Sotsiaalmaksud                                  | 2 972         | 2 736         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>11 767</b> | <b>10 831</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1             | 1             |

**Lisa 3 Seotud osapooled**

(eurodes)

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 800        | 10 800        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>10 800</b> | <b>10 800</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2024

AT Kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10396513) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| AVO IIN            | Juhatuse liige     | 19.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 290 758        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -1 647         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>289 111</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 289 111        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>289 111</b> |

Kasumit mitte jaotada.

Kahjum katta varasemate perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 37614           | 95.71%      | Jah            |