

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: UT Kinnisvara OÜ

registrikood: 12427071

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pärnu mnt 251

postisihthnumber: 11615

e-posti aadress: urmas55510@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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegevuses 2023 aastal olulisi muudatusi polnud. Töötajaid ettevõtte ei olnud ja väljamakseid juhatuse liikmetele ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 865	1 598	2
Nõuded ja ettemaksed	108 008	88 078	
Kokku käibevarad	112 873	89 676	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	576	3
Finantsinvesteeringud	479 181	483 428	4
Materiaalsed põhivarad	768	1 286	
Kokku põhivarad	479 949	485 290	
Kokku varad	592 822	574 966	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	21 375	17 125	5
Võlad ja ettemaksed	24 017	20 896	6
Kokku lühiajalised kohustised	45 392	38 021	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	156 026	156 026	
Kokku pikaajalised kohustised	156 026	156 026	
Kokku kohustised	201 418	194 047	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	380 919	396 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 485	-15 576	
Kokku omakapital	391 404	380 919	
Kokku kohustised ja omakapital	592 822	574 966	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	40 251	63 081	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 894	-77 702	9
Mitmesugused tegevuskulud	-355	-439	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-517	-517	
Ärikasum (kahjum)	10 485	-15 577	
Intressitulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 485	-15 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 485	-15 576	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

UT KINNISVARA OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandlus standardiga. Põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb,

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	4 065	1 598
Sularaha kassas	800	0
Kokku raha	4 865	1 598

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12435192	Vanalinna Investeeringud OÜ		kinnisvara üürimine	50	50
16078047	Muhe Resto OÜ		toitlustamine	25	25
16457279	Suur Karja Haldus OÜ		toitlustamine	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Vanalinna Investeeringud OÜ	576	-576	0
Muhe Resto OÜ	0	0	0
Suur Karja Halduse OÜ	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	576	-576	0

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2021	288 508	236 350	524 858
Soetamine		33 150	33 150
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-74 580		-74 580
31.12.2022	213 928	269 500	483 428
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2022	213 928	269 500	483 428
Soetamine		25 401	25 401
Müük müügihinnas või lunastamine	-17 362	-4 450	-21 812
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 836		-7 836
31.12.2023	188 730	290 451	479 181

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisikud	21 375	21 375			2024	11
Lühiajalised laenud kokku	21 375	21 375				
Pikaajalised laenud						
Ettevõtted	156 026	0	156 026		31.12.2025	11
Pikaajalised laenud kokku	156 026		156 026			
Laenukohustised kokku	177 401	21 375	156 026			

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Eraisikud	17 125	17 125			2023	11
Lühiajalised laenud kokku	17 125	17 125				
Pikaajalised laenud						
Ettevõtted	156 026	0	156 026		31.12.2024	11
Pikaajalised laenud kokku	156 026		156 026			
Laenukohustised kokku	173 151	17 125	156 026			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	24 017	24 017	
Intressivõlad	24 017	24 017	11
Kokku võlad ja ettemaksed	24 017	24 017	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	20 896	20 896	
Intressivõlad	20 896	20 896	11
Kokku võlad ja ettemaksed	20 896	20 896	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 251	63 081
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 251	63 081
Kokku müügitulu	40 251	63 081
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud sidusettevõtete osadelt	0	576
Intressitulud	20 529	19 906
Tulud aktsiatelt	19 722	32 419
Muud tulud	0	10 180
Kokku müügitulu	40 251	63 081

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulud	3 121	3 122
Muud	25 773	74 580
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 894	77 702

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 057	85 328
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	2 750
Kokku nõuded ja ettemaksed	94 557	88 078
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 375	17 125
Kokku laenukohustised	21 375	17 125
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 017	20 896
Kokku võlad ja ettemaksed	24 017	20 896

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	290 451	269 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 451	269 500
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 026	156 026
Kokku laenukohustised	156 026	156 026

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	236 350	56 200	11 750	280 800	19 905
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500	1 250	0	2 750	
Kokku antud laenud	237 850	57 450	11 750	283 550	19 905
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	280 800	30 101	8 500	302 401	20 529
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 750	0	1 250	1 500	
Kokku antud laenud	283 550	30 101	9 750	303 901	20 529

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	156 026	0	0	156 026	3 122
Kokku laenukohustised	156 026	0	0	156 026	3 122
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	156 026	0	0	156 026	3 121
Kokku laenukohustised	156 026	0	0	156 026	3 121

MÜÜDUD	2022
	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 180
Kokku müüdid	10 180

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.07.2024

UT Kinnisvara OÜ (registrikood: 12427071) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS TSAHKNA	Juhatuse liige	12.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	380 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 485
Kokku	391 404
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	391 404
Kokku	391 404

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	40251	100.00%	Jah