

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Sinukodu Kinnisvara OÜ

registrikood: 11009808

tänava/talu nimi, Laane

maja ja korteri number:

küla: Urvaste küla

vald: Antsla vald

maakond: Võru maakond

postisihnumber: 66518

e-posti aadress: priit@pedanik.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	9

Tegevusaruanne

Sinukodu Kinnisvara OÜ tegeleb kinnisvarasse investeerimisega ja oma kinnisvaraportfelli majandamisega. Ettevõttele kuuluvad korterid ja äripinnad Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Peetri alevikus, Rae vallas. Kõik korterid ja äripinnad on terviklikult antud üürile operaatorettevõttele, kes kasutab kortereid oma majandustegevuses. Lisaks tegeleb Sinukodu Kinnisvara OÜ erinevate masinate ja seadmete rentimisega. Samuti on ettevõttel investeeringud maatükkidesse üle Eesti.

2023. aasta ühines Sinukodu Kinnisvara OÜ samasse konsolideerimisgruppi kuulunud ettevõttega Kopli Kodu OÜ.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liikmele maksti tasu 7919 eurot (2022. a 5840 eurot).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	541	10 687	
Nõuded ja ettemaksed	260 213	230 565	3
Varud	36 107	36 107	
Kokku käibevarad	296 861	277 359	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	1 886 645	1 530 599	
Materiaalsed põhivarad	162 086	71 457	
Kokku põhivarad	2 051 231	1 604 556	
Kokku varad	2 348 092	1 881 915	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 999 838	1 121 617	3
Võlad ja ettemaksed	19 895	5 053	
Eraldised	6 000	6 000	
Kokku lühiajalised kohustised	2 025 733	1 132 670	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 514	418 164	
Kokku pikaajalised kohustised	10 514	418 164	
Kokku kohustised	2 036 247	1 550 834	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 272	402 471	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 761	-74 202	
Kokku omakapital	311 845	331 081	
Kokku kohustised ja omakapital	2 348 092	1 881 915	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	333 865	208 645	3
Muud äritulud	205	4 733	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-205 099	-23 035	
Mitmesugused tegevuskulud	-50 694	-216 132	
Tööjõukulud	-10 532	-9 088	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 701	-21 611	
Muud ärikulud	-3 762	-21	
Ärikasum (kahjum)	39 282	-56 509	
Intressikulud	-31 521	-17 693	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 761	-74 202	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 761	-74 202	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesoleva Sinukodu Kinnisvara OÜ aruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruand-luse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusmi-nistri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse eraldi iga konkreetse kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad

kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivarade üle peetakse nimestikulist arvestust.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Sisustus ja tehnika	5

Maad ei amortiseerita.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Seotud osapooled

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel osapoolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise osapoolle finants- või juhtimisotsustele.

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	7 919	5 840
Sotsiaalmaksud	2 613	1 927
Kokku tööjõukulud	10 532	7 767
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Nuvola OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksud		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	108 942	5 972
Kokku nõuded ja ettemaksud	108 942	5 972
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 037 629	1 099 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 472	7 082
Kokku laenukohustised	1 087 101	1 106 482

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	100 075	0	100 075	0
Kokku antud laenud	0	100 075	0	100 075	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	600 400	499 000		1 099 400	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	657	9 899	3 474	7 082	0
Kokku laenukohustised	601 057	508 899	3 474	1 106 482	0
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 099 400	924 229	86 000	1 937 629	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		59 302	16 911	49 472	0
Kokku laenukohustised	1 099 400	983 531	102 911	1 987 101	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	75 555	55 227
Kokku müüdnud	75 555	55 227

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	7 919	5 840

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2024

Sinukodu Kinnisvara OÜ (registrikood: 11009808) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PEDANIK	Juhatuse liige	17.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 272
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 761
Kokku	309 033
Jaotamine	
Jaotamata kasum	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	309 033
Kokku	309 033

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	203667	61.00%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78393	23.48%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	51805	15.52%	Ei