

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Pikk Kinnisvara OÜ

registrikood: 12391164

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Staapli tn 10-4

postisihthnumber: 10415

e-posti aadress: info@invego.ee

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 Laenunõuded	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Intressitulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Osaühing Pikk Kinnisvara on 2012.aastal asutatud Eesti kapitalil tegutsev ettevõte. Peamine tegevusvaldkond on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

2023. aastal renditi välja korterit ja äripinda Tallinna vanalinnas ja tegeleti kinnistu arendamisega.

Aruandeperioodil saadi müügitulu 94 029 (2022.a. 87 000) eurot ja majandustegevuse tulemiks jäi 15 434 (2022.a. 10 962) eurot kahjumit.

Vältimaks omakapitali langemist alla äriseadustikus kehtestatud nõuete, otsustasid omanikud moodustata vabatahtliku reservi suurusega 200 000 eurot.

2024. aastal jätkab ettevõte kinnisvara väljaüürimist ja kinnistu arendamist. Raha arendustöödeks saadakse pangalaenudest, omanike laenudest ja rendituludest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 275	66 131	2
Nõuded ja ettemaksed	120 523	105 726	3
Varud	55 770	0	
Kokku käibevarad	205 568	171 857	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 276 300	1 276 300	6
Kokku põhivarad	1 276 300	1 276 300	
Kokku varad	1 481 868	1 448 157	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 423 021	1 404 293	7
Võlad ja ettemaksed	51 035	25 618	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 474 056	1 429 911	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	5 000	0	
Kokku kohustised	1 479 056	1 429 911	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Muud reservid	20 000	20 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 310	6 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 434	-10 962	
Kokku omakapital	2 812	18 246	
Kokku kohustised ja omakapital	1 481 868	1 448 157	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	94 029	87 000
Muud äritulud	831	11 550
Mitmesugused tegevuskulud	-52 211	-28 071
Muud ärikulud	0	-2 149
Ärikasum (kahjum)	42 649	68 330
Intressitulud	4 332	3 816
Intressikulud	-62 415	-83 108
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 434	-10 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 434	-10 962

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Pikk Kinnisvara 2023.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab nimetatud seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend). Äriühing vastab raamatupidamise seaduse paragrahvis 3 ära toodud väikeettevõtja definitsioonile. Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustatav informatsioon" paragrahvis 59 sätestatud lisadest.

Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende toimumise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ning deposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning teda ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Edasi kajastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Väärtuse muutusest tekkinud kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Rent on kokkulepe, mille kohaselt rendileandja annab ühe makse või rea maksete eest rentnikule õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul. Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Lühiajalisena kajastatakse ka laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Ettevõtte müügituluna on kajastatud üüritulu.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeperioodi kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning

siirdehinna korrigeerimiselt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmäära saab kasutada dividendimaksele, mis ei ületa kolmel eelneval majandusaastal maksustatud keskmist jaotatud kasumit.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks on loetud emaettevõtjat, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad, tegev- ja kõrgem juhtkonna valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad ning tegev- ja kõrgema juhtkonna lähedaste pereliikmete valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod pangas	19 263	56 124
Hoiusekonto	10 012	10 007
Kokku raha	29 275	66 131

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 405	11 405
Ostjatelt laekumata arved	11 405	11 405
Laenunõuded	59 226	59 226
Muud nõuded	49 892	49 892
Viitlaekumised	49 892	49 892
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 523	120 523
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 441	2 441
Ostjatelt laekumata arved	2 441	2 441
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	682	682
Laenunõuded	52 711	52 711
Muud nõuded	49 892	49 892
Viitlaekumised	49 892	49 892
Kokku nõuded ja ettemaksed	105 726	105 726

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		1 445	
Ettemaksukonto jääk	0		682
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 445	682

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta
Laen äriühingule	19 863	19 863	8%	eur
Laen äriühingule	14 521	14 521	8%	eur
Laen äriühingule	24 842	24 842	8%	eur
Laenunõuded	59 226	59 226		
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta
Laen äriühingule	18 392	18 392	8%	eur
Laen äriühingule	11 911	11 911	8%	eur
Laen äriühingule	22 408	22 408	8%	eur
Laenunõuded	52 711	52 711		

Vastavalt laenupepingute tingimustele on aruaneperioodil arvestatud intress 4315 eur (2022.a.3809 eur) lisatud laenusummadele.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 276 300
31.12.2022	1 276 300
31.12.2023	1 276 300

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	93 100	87 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 034	3 243

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud korter ja äripind Tallinna linnas.

Pangalaenu katteks on seatud hüpoteek kinnistutele bilansilise väärtusega 1 276 300 eurot.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen äriühingult	182 581	182 581			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	5 710	5 710			13%	eur	
Laen äriühingult	36 000	36 000			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	120 616	120 616			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	113 616	113 616			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	118 510	118 510			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	124 760	124 760			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
LHV Pank	721 228	721 228			5,753 + 6 kuu euribor	eur	
Lühiajalised laenud kokku	1 423 021	1 423 021					
Pikaajalised laenud							
Laen äriühingult	5 000		5 000				
Pikaajalised laenud kokku	5 000		5 000				
Laenukohustised kokku	1 428 021	1 423 021	5 000				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emaettevõtjalt	396 351	396 351			6,6% +12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	5 710	5 710			13%	eur	
Laen äriühingult	36 000	36 000			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	113 616	113 616			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
Laen äriühingult	113 616	113 616			6,6% + 12 kuu euribor	eur	
LHV pank	739 000	739 000			5,753 + 6 kuu euribor	eur	2026.a.
Lühiajalised laenud kokku	1 404 293	1 404 293					
Laenukohustised kokku	1 404 293	1 404 293					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	1 276 300	1 276 300
Kokku	1 276 300	1 276 300

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 684	1 684
Maksuvõlad	1 445	1 445
Muud võlad	47 906	47 906
Intressivõlad	14 024	14 024
Muud viitvõlad	33 882	33 882
Kokku võlad ja ettemaksed	51 035	51 035
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 406	12 406
Muud võlad	12 300	12 300
Intressivõlad	11 011	11 011
Muud viitvõlad	1 289	1 289
Saadud ettemaksed	912	912
Muud saadud ettemaksed	912	912
Kokku võlad ja ettemaksed	25 618	25 618

Intressivõlad ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3
Osaühingul on üks osa nimiväärtusega 1304 ja kaks osa nimiväärtusega 626 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	94 029	87 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	94 029	87 000
Kokku müügitulu	94 029	87 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	93 100	87 000
Üüri kõrvalkulud	929	0
Kokku müügitulu	94 029	87 000

Üüritulu laekus äripinna ja eluruumi väljaüürimisest Tallinna linnas.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	11 550
Muud	831	0
Kokku muud äritulud	831	11 550

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Kulud kinnisvarainvesteeringutele	8 034	3 243
Riigilõivud, õigusabi jms.	43 793	24 704
Muud	384	124
Kokku mitmesugused tegevuskulud	52 211	28 071

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	62 415	83 108
Kokku intressikulud	62 415	83 108

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	4 315	3 809
Muud intressitulud	17	7
Kokku intressitulud	4 332	3 816

Vastavalt lepingu tingimustele on intressinõuded 4315 eur (2022.a. 3809 eur) kapitaliseeritud laenujääki.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	24 Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

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	19 863	18 392
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 863	18 392
Laenukohustised		
Emaettevõtja	182 581	396 351
Kokku laenukohustised	182 581	396 351

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 061	2 000	18 392	1 331
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 793	2 300	11 911	818
Kokku antud laenud	23 854	4 300	30 303	2 149

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 392	19 863	1 471
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 911	14 521	1 010
Kokku antud laenud	30 303	34 384	2 481

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	599 871	0	216 758	396 351	25 950
Kokku laenukohustised	599 871	0	216 758	396 351	25 950

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Emaettevõtja	396 351	20 750	182 581
Kokku laenukohustised	396 351	20 750	182 581

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

Pikk Kinnisvara OÜ (registrikood: 12391164) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELMO SARAPUU	Juhatuse liige	05.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 434
Kokku	-19 744
Jaotamine	
Kokku	-19 744

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93100	99.01%	Jah