

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Mustamäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 16501922

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Mustamäe tee 50a

postisihthnumber: 10621

e-posti aadress: kveges@gmail.com

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

Sissejuhatus

Mustamäe Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringud ja renditeenuste osutamine.

Tulud, kulud ja kasum

2023. aasta renditulu moodustas 117 tuhat eurot (2022 19 tuhat eurot). Ettevõtte kasum oli 2023. aastal 93 tuhat eurot (2022. aastal kasum 16 tuhat eurot).

Investeeringud

Aastal 2023 olulisi investeeringuid ei tehtud ja aastal 2024. ei plaaneerita olulisi investeeringuid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 100	35 147	
Nõuded ja ettemaksed	59 327	16 657	
Kokku käibevarad	72 427	51 804	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	849 650	800 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 210 000	1 210 000	
Kokku põhivarad	2 059 650	2 010 000	
Kokku varad	2 132 077	2 061 804	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35 039	36 143	
Võlad ja ettemaksed	5 112	3 941	
Kokku lühiajalised kohustised	40 151	40 084	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	771 152	794 825	
Kokku pikaajalised kohustised	771 152	794 825	
Kokku kohustised	811 303	834 909	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	
Ülekurss	1 200 000	1 200 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 895	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 879	16 895	
Kokku omakapital	1 320 774	1 226 895	
Kokku kohustised ja omakapital	2 132 077	2 061 804	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	16.05.2022 - 31.12.2022
Müügitulu	117 456	19 576
Mitmesugused tegevuskulud	-2 501	-3 990
Muud ärikulud	-1	0
Ärikasum (kahjum)	114 954	15 586
Intressikulud	-63 742	-15 349
Muud finantstulud ja -kulud	42 667	16 658
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 879	16 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 879	16 895

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte aastaaruanne on koostatud Eesti Finantsaruandluse Standardi järgi. Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aruande. Põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse raha pankades ja kassas olevat sularaha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses (vajadusel tehtud allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Finantskohustised

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86 (juriidilisest isikutest osanikele). Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksudele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Omanikettevõtjad (ning emäettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Sidusettevõtjad;
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;

(d) Punktis (c) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Spege Invest OÜ
--	--------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	17 870	5 205
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 454	11 453
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 324	16 658
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	1 200
Kokku laenukohustised	1 200	1 200
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86	26
Kokku võlad ja ettemaksed	86	26

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	249 350	250 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	600 300	550 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	849 650	800 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.08.2024

Mustamäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 16501922) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN VEGES	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)	16 895
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 879
Kokku	110 774
Jaotamine	
Kokku	100 774

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	117456	100.00%	Jah