

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kitseküla Kinnisvara OÜ

registrikood: 12768290

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 141

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6616450

e-posti aadress: property@unitedpartners.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Kitseküla Kinnisvara on asutatud 2014. aasta detsembrikuus eesmärgiga hallata Tallinnas, Karamelli 2a, varasema aadressiga Pärnu mnt. 139c, asuvat kinnistut (mõttelist osa) ning teenida sellelt renditulu.

Ettevõttes ei ole palgalisi töötajaid ning juhatuse liikmetele ei ole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

OÜ Kitseküla Kinnisvara ei väljastanud aruandeaastal garantiisid ega võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

OÜ Kitseküla Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev.

Marko Tali
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 588	26 937	2
Nõuded ja ettemaksed	2 360	4 295	
Kokku käibevarad	33 948	31 232	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	625 736	662 703	4
Kokku põhivarad	625 736	662 703	
Kokku varad	659 684	693 935	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 982	41 982	5
Võlad ja ettemaksed	7 254	10 238	6
Kokku lühiajalised kohustised	49 236	52 220	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	575 683	618 212	5
Kokku pikaajalised kohustised	575 683	618 212	
Kokku kohustised	624 919	670 432	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	7
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 203	18 865	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 262	1 338	
Kokku omakapital	34 765	23 503	
Kokku kohustised ja omakapital	659 684	693 935	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	86 700	86 665	4,8
Mitmesugused tegevuskulud	-17 873	-26 960	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 530	-41 391	4
Ärikasum (kahjum)	26 297	18 314	
Intressikulud	-15 035	-16 976	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 262	1 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 262	1 338	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kitseküla Kinnisvara 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja aruandevormiks on väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Sularahas ei arveldata.

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 õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära 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 õiglasest väärtusest. 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. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades

sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Raha pangaarvel	31 588	26 937
Kokku raha	31 588	26 937

Äriühing arveldab Swedbank'is, sularahas ei arveldata. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil raha üleöödeposiidis ega tähtajalistel hoiustel ei hoitud.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 369	1 321
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 369	1 321

Vt. ka lisa nr. 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 029 613	1 029 613
Akumuleeritud kulum	-366 910	-366 910
Jääkmaksumus	662 703	662 703
Ostud ja parendused	5 563	5 563
Amortisatsioonikulu	-42 530	-42 530
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 035 176	1 035 176
Akumuleeritud kulum	-409 440	-409 440
Jääkmaksumus	625 736	625 736

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	86 700	86 665
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-17 874	-26 960

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	346 665	41 982	304 683		6m Euribor+2,0%	EUR	02.03.2030
Pikaajalised laenud kokku	346 665	41 982	304 683				
Pikaajalised võlakirjad							
Emiteeritud võlakirjad	271 000	0	271 000		Muutuv	EUR	02.02.2030
Pikaajalised võlakirjad kokku	271 000	0	271 000				
Laenukohustised kokku	617 665	41 982	575 683				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	389 194	41 982	347 212		2,75%	EUR	02.03.2025
Pikaajalised laenud kokku	389 194	41 982	347 212				
Pikaajalised võlakirjad							
Emiteeritud võlakirjad	271 000	0	271 000		Muutuv	EUR	02.02.2027
Pikaajalised võlakirjad kokku	271 000	0	271 000				
Laenukohustised kokku	660 194	41 982	618 212				

Swedbank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas, Karamelli 2a (varasem Pärnu mnt. 139c) kinnistu mõttelisele osale, summas 983,000.00 eurot.

Aruandeaasta intressikulu pangalaenult oli 10 235 (2023: 11 376) eurot ja võlakirjadelt 4 800 (2023: 5 600) eurot. Vt. ka lisa 10.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 264	2 264	
Maksuvõlad	1 369	1 369	3
Muud võlad	821	821	
Saadud ettemaksed	2 800	2 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 254	7 254	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 196	5 196	
Maksuvõlad	1 321	1 321	3
Muud võlad	921	921	
Intressivõlad	921	921	
Saadud ettemaksed	2 800	2 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 238	10 238	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	86 700	86 665
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 700	86 665
Kokku müügitulu	86 700	86 665
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	86 700	86 665
Kokku müügitulu	86 700	86 665

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Juhtimis-ja haldusteenuste kulud	-12 000	-12 000
Ruumide remondi ja territooriumi korrashoiukulud	-2 794	-9 230
Makstud riigilõivude ja notaritasude kulud	0	-3 535
Maamaksu kulud	-2 460	-1 666
Muud	-619	-529
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-17 873	-26 960

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu võlakirjadelt	-4 800	-5 600	5
Intressikulu laenudelt	-10 235	-11 376	5
Kokku intressikulud	-15 035	-16 976	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale pole tasusid ega muid soodustusi ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2025

Kitseküla Kinnisvara OÜ (registrikood: 12768290) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO TALI	Juhatuse liige	08.02.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 262
Kokku	31 465
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 465
Kokku	31 465

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 262
Kokku	31 465
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 465
Kokku	31 465

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	86700	100.00%	Jah