

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kindralite kinnisvara OÜ

registrikood: 12397288

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Välja tn 20

postisihthnumber: 10616

telefon: +372 55564464

e-posti aadress: toomasmardi@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Kindralite kinnisvara OÜ põhitegevus on enda kinnisvara rendile andmine

Ettevõtte on piisavate varadega ja optimistlikult tulevikku vaatav

Arvestades ettevõtte bilansimahtu on kohustusi väga vähe

Eesmärk on kinnisvara portfelli laiendada kui tekib häid ostuvõimalusi

T. Mardi

Tallinnas

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 048	10 926	
Nõuded ja ettemaksed	198 663	172 904	2,6
Kokku käibevarad	206 711	183 830	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	744 800	560 000	3
Kokku põhivarad	747 300	562 500	
Kokku varad	954 011	746 330	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 800	67 000	6
Võlad ja ettemaksed	8 142	0	
Kokku lühiajalised kohustised	76 942	67 000	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	133 000	133 000	
Võlad ja ettemaksed	0	7 955	
Kokku pikaajalised kohustised	133 000	140 955	
Kokku kohustised	209 942	207 955	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 325	503 258	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 744	35 117	4
Kokku omakapital	744 069	538 375	
Kokku kohustised ja omakapital	954 011	746 330	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	48 720	70 872	
Muud äritulud	184 800	0	3
Mitmesugused tegevuskulud	-14 677	-18 485	
Muud ärikulud	-78	-35	
Ärikasum (kahjum)	218 765	52 352	
Intressitulud	4 896	4 265	
Intressikulud	-17 917	-21 500	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	205 744	35 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 744	35 117	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kindralite kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga ja põhineb soetusmaksumuse printsiibil.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse alusel rahandusministri määrusega.

OÜ Kindralite kinnisvara on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande kasutades kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtuti eeldusest, ei OÜ Kindralite kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Ettevõtte pangakonto rahajääk.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering tütarettevõttesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering on aruandes kajastatud õiglasel väärtuses. Investeeringute müügitulud ja ümberhindamise tulemusel tekkinud kasumid kajastuvad kasumiaruande kirjel "Muud äritulud".

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude- kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekkimisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud aruandeaastal omanik/juhatuse liige.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 461	2 461
Ostjatelt laekumata arved	2 461	2 461
Nõuded seotud osapoolte vastu	867	867
Laenuõuded	163 210	163 210
Muud nõuded	32 125	32 125
Intressinõuded	32 125	32 125
Kokku nõuded ja ettemaksed	198 663	198 663
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 621	2 621
Ostjatelt laekumata arved	2 621	2 621
Nõuded seotud osapoolte vastu	895	895
Laenuõuded	142 160	142 160
Muud nõuded	27 228	27 228
Intressinõuded	27 228	27 228
Kokku nõuded ja ettemaksed	172 904	172 904

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	560 000
31.12.2023	560 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	184 800
31.12.2024	744 800

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 399	60 444
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 745	12 789

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	580 374	430 700
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	163 695	107 675
Kokku tingimuslikud kohustised	744 069	538 375

Lisa 5 Tööjõukulud
(eurodes)

Ettevõttel ei ole töötajaid

Lisa 6 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	142 924	114 065
Kokku nõuded ja ettemaksed	142 924	114 065

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud 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	69 120	36 040	0	105 160	3 155
Kokku antud laenud	69 120	36 040	0	105 160	3 155
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 160	21 750	700	126 210	3 786
Kokku antud laenud	105 160	21 750	700	126 210	3 786

--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 300	4 500	1 800	0
Kokku laenukohustised	0	6 300	4 500	1 800	0

MÜÜDUD	2024	2023		
	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	24 900		31 820	
Kokku müüdnud	24 900	0	31 820	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2025

Kindralite kinnisvara OÜ (registrikood: 12397288) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS MARDI	Juhatuse liige	24.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 744
Kokku	744 069
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	744 069
Kokku	744 069

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 325
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 744
Kokku	744 069
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	744 069
Kokku	744 069

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	48720	100.00%	Jah