

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Aruküla Kinnisvara OÜ

registrikood: 14834648

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 30

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: fci@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Aruküla Kinnisvara OÜ on asutatud 25.10.2019.

Ettevõtte põhitegevusalaks on tootmis- ja büroohoone arendamine, haldamine ja üürileandmine

aadressil Aruküla tee 51 ja Aruküla tee 51A, Jüri, Rae vald, Harjumaa.

Aruküla Kinnisvara OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 459 737 eurot (2023. aastal 472 071 eurot) ning kasum 1 098 019 eurot (2023. aastal oli kasum 88 279 eurot).

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investearu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Peamised finantssuhtarvud:

	2024	2023
Puhasrentaablus (%)	238.84	18.70
Ärentaablus (%)	264.64	44.47
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1.49	1.07
Võlakordaja	0.50	0.84
ROA (%)	39.95	5.28
ROE (%)	80.32	32.82

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 072	33 008	
Nõuded ja ettemaksed	74 285	82 695	2
Kokku käibevarad	148 357	115 703	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 600 000	1 557 335	3
Kokku põhivarad	2 600 000	1 557 335	
Kokku varad	2 748 357	1 673 038	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	72 227	83 571	4
Võlad ja ettemaksed	27 083	24 769	5
Kokku lühiajalised kohustised	99 310	108 340	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 250 178	1 268 928	4,13
Võlad ja ettemaksed	31 873	26 793	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 282 051	1 295 721	
Kokku kohustised	1 381 361	1 404 061	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	266 477	178 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098 019	88 279	
Kokku omakapital	1 366 996	268 977	
Kokku kohustised ja omakapital	2 748 357	1 673 038	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	459 737	472 071	7
Muud äritulud	991 738	9 871	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-199 832	-223 021	9
Mitmesugused tegevuskulud	-35 004	-48 953	10
Muud ärikulud	0	-44	
Ärikasum (kahjum)	1 216 639	209 924	
Intressitulud	215	126	
Intressikulud	-114 050	-121 771	12
Muud finantstulud ja -kulud	-4 785	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 098 019	88 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098 019	88 279	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruküla Kinnisvara OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenus) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasiselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel.

Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata mõnel muul meetodil, näiteks tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused). Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodumäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida, kui ettevõtte maksab kogu jaotamata kasumi välja dividendidena, on avalikustatud lisas Osakapital.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud aastaaruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel. Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	71 082	71 082
Ostjatelt laekumata arved	71 082	71 082
Ettemaksed	3 203	3 203
Tulevaste perioodide kulud	3 203	3 203
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 285	74 285
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	79 713	79 713
Ostjatelt laekumata arved	79 713	79 713
Ettemaksed	2 982	2 982
Tulevaste perioodide kulud	2 982	2 982
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 695	82 695

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	1 557 335
31.12.2023	1 557 335
Ostud ja parendused	50 927
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	991 738
31.12.2024	2 600 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	289 715	273 442
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-29 811	-24 393

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistuid aadressil Aruküla tee 51 ja Aruküla tee 51A, Jüri, Rae vald, Harjumaa. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks tellis ettevõtte juhtkond kinnisvara eksperthinnangu, mille tulemusena on kinnisvara bilansilist väärtust korrigeeritud 991 738 euro võrra. Kinnistu otsesed haldamiskulud on soojuste, vee, hooldus- ja haldusteenuste kulud, remonttööd. Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 7).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 255 284	72 227	1 183 057	0	6 kuu EURIBOR 3,5% aastas	EUR	21.07.2029	
Laen 1	30 205		30 205	0	12%	EUR	31.12.2027	13
Laen 2	30 205	0	30 205	0	12%	EUR	31.12.2027	13
Laen 3	6 711	0	6 711	0	12%	EUR	31.12.2027	13
Pikaajalised laenud kokku	1 322 405	72 227	1 250 178	0				
Laenukohustised kokku	1 322 405	72 227	1 250 178	0				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	731 396	83 571	647 825	0	6 kuu EURIBOR+4.0%	EUR	20.07.2025	
Laen 1	281 848	0	281 848	0	12%	EUR	31.12.2025	13
Laen 2	294 466	0	294 466	0	12%	EUR	31.12.2025	13
Laen 3	44 789	0	44 789	0	12%	EUR	31.12.2025	13
Pikaajalised laenud kokku	1 352 499	83 571	1 268 928	0				
Laenukohustised kokku	1 352 499	83 571	1 268 928	0				

Pangalaenu tagatiseks on ühishüpoteek. Panditavate kinnistute aadressid: Aruküla tee 51, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond (registrios nr 11109502) ja Aruküla tee 51A, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond (registrios nr 11109602). Ühishüpoteegi summad: 1 490 000 eurot, I järjekoht ja 290 000 eurot, II järjekoht.

Seotud isikute laenud on väljastatud tagatiseta.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	16 692	16 692	0
Maksuvõlad	4 459	4 459	0
Saadud ettemaksed	5 932	5 932	0
Tulevaste perioodide tulud	5 932	5 932	0
Tagatisrahad	31 873	0	31 873
Kokku võlad ja ettemaksed	58 956	27 083	31 873

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	17 373	17 373	0
Maksuvõlad	3 678	3 678	0
Saadud ettemaksed	3 718	3 718	0
Tagatisrahad	26 793	0	26 793
Kokku võlad ja ettemaksed	51 562	24 769	26 793

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3

Osakapital koosneb kolmest osast väärtusega 1 125 eurot (Gamma Investeeringud OÜ), 1 125 eurot (Certus Invest OÜ), 250 eurot (Tandra OÜ)

Aruküla Kinnisvara OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2024 oli 1 364 496 eurot (2023.a. 266 477 eurot).

Juhul, kui brutodividendidena makstaks välja kogu jaotamata kasum aruandekuupäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 300 189 eurot (2023.a. 53 295 eurot).

Netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 064 307 eurot (2023.a. 213 182 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	459 737	472 071	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	459 737	472 071	
Kokku müügitulu	459 737	472 071	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	289 715	273 442	3
Kinnisvara üürileandmisega seotud teenused	170 022	198 629	
Kokku müügitulu	459 737	472 071	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	991 738	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 889	
Muud	0	7 982	
Kokku muud äritulud	991 738	9 871	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Energia	-68 805	-87 718
Elektrienergia	-36 455	-45 393
Soojusenergia	-32 350	-42 325
Vesi ja kanalisatsioon	-3 041	-2 805
Hooldus- ja halduskulud, reklaamkulud	-27 842	-21 498
Kinnistu korrashoid ja valvekulud	-89 071	-99 380
Kinnistu remonttööd	-4 691	-4 123
Kindlustuse ja maamaksu kulud	-6 382	-7 497
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-199 832	-223 021

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Juhtimisteenus	-25 001	-24 297
Raamatupidamisteenused	-4 673	-4 550
Vahendusteenus	-1 962	-2 202
Uurimis- ja arengukulud	-2 500	-17 650
Muud	-868	-254
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-35 004	-48 953

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2024. aastal (ka 2023. aastal) ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-76 833	-55 638	
Seotud isiku laenu intressid	-37 217	-66 133	13
Kokku intressikulud	-114 050	-121 771	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 121	621 104
Kokku laenukohustised	67 121	621 104

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 800	30 600	38 400	0	2 188
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	525 570	95 534	0	621 104	63 944
Kokku laenukohustised	533 370	126 134	38 400	621 104	66 132
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	621 104	13 099	567 082	67 121	37 218
Kokku laenukohustised	621 104	13 099	567 082	67 121	37 218

Aruküla Kinnisvara OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Infot laenuitingimuste kohta leiab lisast 4, intressikohustis kajastub lisas 5 ja aruandeaasta intressikulu on toodud lisas 12.

Saadud laenud summas 13 099 eurot sisaldab 4 299 eurot intressivõla konverteerimine laenu põhiosasse ja 8 800 eurot saadud laenu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2025

Aruküla Kinnisvara OÜ (registrikood: 14834648) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	26.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	266 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 098 019
Kokku	1 364 496
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 364 496
Kokku	1 364 496

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	459737	100.00%	Jah