

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: A4 Kinnisvara Osaühing

registrikood: 11514854

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Suur-Patarei tn 2

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 5059535

e-posti aadress: Mario@haldus.eu

veebilehe aadress: www.a4kv.ee

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	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

A4 Kinnisvara OÜ (edaspidi nimetatud ka Ettevõtte) registreeriti äriregistris 04.07.2008.a. Osaühingu osakapital on 2 600 eurot ja osakapital jaguneb kaheks osaks.

Ettevõtte peamiseks tegevusalaks on eluruumide rent.

Aruandeaastal Ettevõttel töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused ostetakse sisse. Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2024 (ja 2023). aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 442	19 780	
Nõuded ja ettemaksed	158	839	2
Kokku käibevarad	20 600	20 619	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	526 405	526 405	3
Kokku põhivarad	526 405	526 405	
Kokku varad	547 005	547 024	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 825	33 630	4
Võlad ja ettemaksed	52 207	47 230	5
Kokku lühiajalised kohustised	89 032	80 860	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	373 682	400 546	4
Kokku pikaajalised kohustised	373 682	400 546	
Kokku kohustised	462 714	481 406	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Registreerimata osakapital	0	1 820	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 018	50 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 673	10 276	
Kokku omakapital	84 291	65 618	
Kokku kohustised ja omakapital	547 005	547 024	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	74 270	76 958	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 881	-30 175	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 961	-4 047	
Ärikasum (kahjum)	51 428	42 736	
Intressikulud	-32 755	-32 460	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 673	10 276	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 673	10 276	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A4 kinnisvara Osühing (edaspidi ka "Ettevõtte") 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Rendid

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. 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 maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajalisena kajastatakse kohustisi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äritseikli jooksul (nt võlad tarnijatele); mida hoitakse eelkõige kauplemiseesmärgil; mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast (nt lühiajalised laenud). Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 22/78 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2024 kehtis maksumäär 20/80 ja madalam maksumäär 14/86). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoolle üle või olulist mõju teise osapoolle äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	100	100
Ostjatelt laekumata arved	100	100
Ettemaksed	58	58
Tulevaste perioodide kulud	58	58
Kokku nõuded ja ettemaksed	158	158
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	780	780
Ostjatelt laekumata arved	780	780
Ettemaksed	59	59
Tulevaste perioodide kulud	59	59
Kokku nõuded ja ettemaksed	839	839

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	526 405	526 405
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	526 405	526 405
31.12.2023		
Soetusmaksumus	526 405	526 405
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	526 405	526 405
31.12.2024		
Soetusmaksumus	526 405	526 405
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	526 405	526 405

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	74 270	76 958
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15 881	-30 175

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								
AS LHV Pank	266 507	36 825	229 682	0	4,5%	EUR	01.06.2026	
Quinn OÜ	144 000	0	144 000	0	6%	EUR	Tähtajatu	7
Pikaajalised laenud kokku	410 507	36 825	373 682	0				
Laenukohustised kokku	410 507	36 825	373 682	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								
AS LHV Pank	300 176	33 630	266 546	0	4,5%	EUR	01.06.2026	
Quinn OÜ	134 000	0	134 000	0	6%	EUR	Tähtajatu	7
Pikaajalised laenud kokku	434 176	33 630	400 546	0				
Laenukohustised kokku	434 176	33 630	400 546	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 795	1 795	
Muud võlad	44 152	44 152	
Intressivõlad	44 152	44 152	7
Saadud ettemaksed	290	290	
Muud saadud ettemaksed	290	290	
Tagatisrahad	5 970	5 970	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 207	52 207	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 251	5 251	
Muud võlad	35 761	35 761	
Intressivõlad	35 761	35 761	7
Saadud ettemaksed	3	3	
Muud saadud ettemaksed	3	3	
Tagatisrahad	6 215	6 215	
Kokku võlad ja ettemaksed	47 230	47 230	

Lisa 6 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 270	76 958
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 270	76 958
Kokku müügitulu	74 270	76 958
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Eluruumide rent	74 270	76 958
Kokku müügitulu	74 270	76 958

Lisa 7 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 152	35 762	5
Kokku võlad ja ettemaksed	44 152	35 762	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144 000	134 000	4
Kokku laenukohustised	144 000	134 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	134 000	0	0	134 000	8 040	4
Kokku laenukohustised	134 000	0	0	134 000	8 040	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	134 000	10 000	0	144 000	8 390	4
Kokku laenukohustised	134 000	10 000	0	144 000	8 390	

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2025

A4 Kinnisvara Osaühing (registrikood: 11514854) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mario Kirsipuu	Juhatuse liige	10.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 673
Kokku	81 691
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	81 691
Kokku	81 691

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 673
Kokku	81 691
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	81 691
Kokku	81 691

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	74270	100.00%	Jah