

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** 4U KINNISVARA OÜ

**registrikood:** 12724631

**tänava/talu nimi,** Tartu mnt 55-3  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10115

**telefon:** +372 5114110

**e-posti aadress:** 4ukinnisvara@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	7
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	8
Aruande allkirjad	9

## Tegevusaruanne

4U Kinnisvara OÜ on asutanud 2014.a. septembris.

Peamiseks tegevusalaks 2023. majandusaastal oli kinnisvarabüroode tegevus.

2023.aastal müügitulu oli 103 848 euro, ettevõtte sai kasumi 39 759 eurot.

2022.aastal müügitulu oli 103 848 euro, ettevõtte sai kasumi 70 555 eurot.

2021.aastal müügitulu oli 112 996 euro, ettevõtte sai kasumi 78 347 eurot.

Ettevõtet ei ole suur intressiriski. Ettevõtet ei ole valuutakursi muutmise riski, sest arveldused peab firma eurodes.

Ettevõtet ei ole suurt sotsiaal- ja keskkonna tegurite mõju riske.

Peamised finantsarvud on:

Finantsnäitleja	2023	2022	2021
Müügitulu	76 790	103 848	112 996
Puhas kasum/kahjum	39 759	70 555	78 347
Puhasrentaablus (%)	51,78%	67,94%	69,33%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	36,46	77,76	14,95
ROA (%)	29,06%	46,55%	59,82%
ROE (%)	29,83%	47,12%	63,70%

Finantsuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = (puhaskasum/müügitulu) x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = (puhaskasum/varad) x 100

ROE (%) = (puhaskasum/omakapital) x 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	127 663	136 805
Nõuded ja ettemaksud	0	4 804
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>127 663</b>	<b>141 609</b>
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	9 132	9 959
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>9 132</b>	<b>9 959</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>136 795</b>	<b>151 568</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksud	3 500	1 821
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>3 500</b>	<b>1 821</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 500</b>	<b>1 821</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 036	76 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 759	70 555
<b>Kokku omakapital</b>	<b>133 295</b>	<b>149 747</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>136 795</b>	<b>151 568</b>

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	76 790	103 848
Muud äritulud	1	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 197	-4 065
Mitmesugused tegevuskulud	-24 367	-16 051
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 911	-1 753
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>48 316</b>	<b>81 979</b>
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>48 316</b>	<b>81 979</b>
Tulumaks	-8 557	-11 424
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>39 759</b>	<b>70 555</b>

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

4U Kinnisvara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

4U Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, aktsiaid, ostjatelt laekumata arveid ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele õiglasel väärtuses. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui nõuded on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühajaliste laenukohustiste koosseisus.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes periooditulu või -kuluna.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdü toodangu kuluna.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

### Immateriaalne vara

Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast, mille pikkus ei ületa 10 aastat.

Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud 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.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuse teenuste müügist ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- a) omanikud;
- b) sidusettevõtted;
- c) tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d) eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>0</b>	
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 764	4 764
Ostjatelt laekumata arved	4 764	4 764
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	40	40
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>4 804</b>	<b>4 804</b>

### Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	150	150
Maksuvõlad	2 100	2 100
Muud võlad	1 250	1 250
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	109	109
Maksuvõlad	1 712	1 712
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 821</b>	<b>1 821</b>



## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2024

**4U KINNISVARA OÜ (registrikood: 12724631) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTINA PETINA	Juhatuse liige	06.04.2024
Resolutsioon:	Kristina Petina	

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 036
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 759
<b>Kokku</b>	<b>130 795</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	130 795
<b>Kokku</b>	<b>130 795</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	76790	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114110
E-posti aadress	4ukinnisvara@gmail.com