

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Miston Kinnisvara OÜ

registrikood: 16275147

tänava nimi, Lai tn 15

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80010

telefon: +372 6372727

e-posti address: info@miston.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Miston Kinnisvara OÜ on asutatud 21.07.2021 aastal. Alates 03.03.2022 kuulub emaettevõttele 100% Miston Kinnisvara OÜ osadest. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara maaklerteenuse osutamine nii järelturul kui arenduste müügil. Aruandeperioodil oli müügitulu 92173 eurot.

Aruandeaastal ettevõttel lepingulisi töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Järgneval majandusaastal jätkub senine äritegevus.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	92173	44328
Käibe kasv (%)	107,93	0
Likviidsus kordaja (kordades)	1,05	0,45
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,09	0,45
Võlakordaja	0,88	0,78

Suhtarvude arvestamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2022} - \text{müügitulu 2021}}{\text{müügitulu 2021}} \cdot 100$

Likviidsus kordaja (kordades) = $\frac{\text{käibevara-varud}}{\text{lühiajalised kohustised}}$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\frac{\text{käibevarad}}{\text{lühiajalised kohustised}}$

Võlakordaja = $\frac{\text{kohustised kokku}}{\text{varad kokku}}$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 608	3 260	
Nõuded ja ettemaksud	41 731	13 121	2
Varud	1 916	0	3
Kokku käibevarad	52 255	16 381	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	0	27 010	2
Materiaalsed põhivarad	2 121	3 475	4
Kokku põhivarad	2 121	30 485	
Kokku varad	54 376	46 866	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 626	32 527	5
Võlad ja ettemaksud	11 402	3 810	6
Kokku lühiajalised kohustised	48 028	36 337	
Kokku kohustised	48 028	36 337	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Registreerimata osakapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 779	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 181	8 029	
Kokku omakapital	6 348	10 529	
Kokku kohustised ja omakapital	54 376	46 866	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	21.07.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	92 173	44 328	7
Muud äritulud	0	34	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 210	-18 258	
Mitmesugused tegevuskulud	-47 854	-17 382	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 354	-621	
Muud ärikulud	-4 601	-3	
Ärikasum (kahjum)	-3 846	8 098	
Intressitulud	684	184	
Intressikulud	-1 019	-253	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 181	8 029	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 181	8 029	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Miston Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuded. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Nõuded jaotatakse järelejäänud tähtaja järgi lühiajalisteks ja pikaajalisteks nõueteks. Nõuded kuni 12 kuud kajastatakse lühiajaliste nõuetena ja nõuded 1 - 5 aastat kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Varud

Varudes kajastatakse ettemaksud, mis on tehtud järgmisel perioodil omandatavate varude eest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulumit arvestatakse lineaarselt lähtudes järgnevas tabelis toodud eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-4
Muu materiaalne põhivara	2-3

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks siis, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast ja pikaajaliseks kui tasumise aeg on pikem kui 12 kuud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tohi teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt. Aruandeaasta kulud on kajastatud kasumiaruande vastavatel ridadel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksu kuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

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

Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtteid;
- osatühingu juhatuse;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtteid.

Miston Kinnisvara OÜ kuulub Miston Capital OÜ kontserni aadressiga Pärnu Lai tn 15.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 770	13 770	
Ostjatelt laekumata arved	13 770	13 770	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	266	266	
Laenunõuded	27 010	27 010	
Muud nõuded	685	685	
Intressinõuded	685	685	
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 731	41 731	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 008	13 008	
Ostjatelt laekumata arved	13 008	13 008	
Nõuded seotud osapoolte vastu	112	112	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	
Laenunõuded	27 010		27 010
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 131	13 121	27 010

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ettemaksed varude eest	1 916	0
Ettemaksed tarnijatele	1 916	0
Kokku varud	1 916	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	1 219	2 877	4 096
Amortisatsioonikulu	-183	-438	-621
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 219	2 877	4 096
Akumuleeritud kulum	-183	-438	-621
Jääkmaksumus	1 036	2 439	3 475
Amortisatsioonikulu	-366	-988	-1 354
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 219	2 877	4 096
Akumuleeritud kulum	-549	-1 426	-1 975
Jääkmaksumus	670	1 451	2 121

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõttelt	19 000	19 000			3%	EUR	31.12.2023
Laen seotud osapoolelt	17 500	17 500			3%	EUR	31.12.2023
Laen omanikult	126	126				EUR	31.01.2023
Lühiajalised laenud kokku	36 626	36 626					
Laenukohustised kokku	36 626	36 626					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapooltelt	32 527	32 527				EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	32 527	32 527					
Laenukohustised kokku	32 527	32 527					

Ettevõtte tagatislepingud seisuga 31.12.2022 puuduvad.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	215	215
Maksuvõlad	2 168	2 168
Muud võlad	1 019	1 019
Intressivõlad	1 019	1 019
Saadud ettemaksed	8 000	8 000
Muud saadud ettemaksed	8 000	8 000
Kokku võlad ja ettemaksed	11 402	11 402
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 358	1 358
Maksuvõlad	2 452	2 452
Kokku võlad ja ettemaksed	3 810	3 810

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	21.07.2021 - 31.12.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	92 173	44 328
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	92 173	44 328
Kokku müügitulu	92 173	44 328
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus - maaklerteenus	92 173	44 328
Kokku müügitulu	92 173	44 328

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud palgalisi töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Miston Capital OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 770	12 790	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 695	296	2
Kokku nõuded ja ettemaksud	41 465	13 086	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	19 546	17 577	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 626	15 203	5
Kokku laenukohustised	37 172	32 780	
Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	120	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600	
Kokku võlad ja ettemaksud	120	600	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 010	
Kokku nõuded ja ettemaksud	0	27 010	

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 200	190	27 010	184	
Kokku antud laenud	27 200	190	27 010	184	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 010	0	0	27 010	685	2
Kokku antud laenud	27 010	0	0	27 010	685	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Lisa nr
Emaettevõtja	17 500	17 500	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 027	15 027	
Kokku laenukohustised	32 527	32 527	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	17 500	8 500	7 000	19 000	546	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 027	10 599	8 000	17 626	473	5
Kokku laenukohustised	32 527	19 099	15 000	36 626	1 019	

MÜÜDUD	2022		21.07.2021 - 31.12.2021		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		200			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		74 962		40 034	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		152		0	
Kokku müüdid		75 314		40 034	

OSTETUD	2022		21.07.2021 - 31.12.2021		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja		1 069			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		701		0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5	29 252	0	13 336	4 096
Kokku ostetud	5	31 022	0	13 336	4 096

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2023

Miston Kinnisvara OÜ (registrikood: 16275147) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	20.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 181
Kokku	3 598
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 598
Kokku	3 598

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	92173	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Miston Capital OÜ	14590844	Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6372727
E-posti aadress	info@miston.ee