

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Miston Kinnisvara OÜ on 2021 aastal asutatud osaühing Miston Capital tütarettevõtte, mille peamiseks tegevusvaldkonnaks on maaklerteenuse osutamine Pärnumaal.

2023.aastal oli ettevõtte müügitulu 178 210 eurot, mis on 93,34% võrra suurem 2022.aasta käibest.

Aruandeaastal soetati Pärnus müügi eesmärgil kaks renoveerimist vajavat korterit. Korterite renoveerimistöödega alustati aruandeaastal ja valmimistähtaeg on 2024.aasta kevad.

Järgneval aastal on eesmärk ettevõtte käibe stabiilne kasvatamine ja uute teenuste edasiarendamine.

Miston Kinnisvara juhatus koosneb ühest liikmest, kellele majandusaastal tasu ei makstud.

Järgneval majandusaastal jätkub senine äritegevus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 772	8 608	
Nõuded ja ettemaksud	11 588	41 731	2,9
Varud	223 032	1 916	3
Kokku käibevarad	240 392	52 255	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	1 826	2 121	4
Kokku põhivarad	1 826	2 121	
Kokku varad	242 218	54 376	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	139 000	36 626	5,9
Võlad ja ettemaksud	55 914	11 402	6,9
Kokku lühiajalised kohustised	194 914	48 028	
Kokku kohustised	194 914	48 028	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Registreerimata osakapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 598	7 779	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 956	-4 181	
Kokku omakapital	47 304	6 348	
Kokku kohustised ja omakapital	242 218	54 376	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	178 210	92 173	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-124 456	-72 158	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 279	-17 906	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 961	-1 354	4
Muud ärikulud	-125	-4 601	
Ärikasum (kahjum)	43 389	-3 846	
Intressitulud	692	684	
Intressikulud	-3 125	-1 019	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 956	-4 181	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 956	-4 181	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu Miston Kinnisvara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhiohõuded 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.

Vigade korrigeerimine

Aruandeaasta raamatupidamise aastaaruandes on muudetud 2022 aasta kulude klassifitseerimist, et oleks tagatud andmete võrreldavuse printsiip.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Kaubad, toore, materjal ja teenused	42 210	29 948	72 158
Mitmesugused tegevuskulud	47 854	-29 948	17 906

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

Varud on varad, mis on plaanis müüa järgmisel aruandeperioodil.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude viimiseks edasimüümise seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varudena käsitletakse edasimüügi eesmärgil soetatud kinnisvara ning kapitaliseeritud kulutusi. Müügiototel kinnisvara realiseerimisel kantakse parenduskulud täielikult perioodi kulusse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

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 akumulieeritud 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 õiglasel väärtusel, 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 ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte 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 osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolulistele otsustele.

Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtteid;
- osaühingu juhatus;
- 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 510	3 510	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 709	6 709	
Muud nõuded	1 369	1 369	
Intressinõuded	1 369	1 369	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 588	11 588	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	43 356	0
Parenduskulud	43 356	0
Müügiks ostetud kaubad	177 760	0
Korterid	177 760	0
Ettemaksed varude eest	1 916	1 916
Ettemaksed tarnijatele	1 916	1 916
Kokku varud	223 032	1 916

2023.aastal ei ole varusid alla hinnatud.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 219	2 877	4 096
Akumuleeritud kulum	-549	-1 426	-1 975
Jääkmaksumus	670	1 451	2 121
Ostud ja parendused	1 666		1 666
Muud ostud ja parendused	1 666		1 666
Amortisatsioonikulu	-1 129	-832	-1 961
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 885	2 249	5 134
Akumuleeritud kulum	-1 678	-1 630	-3 308
Jääkmaksumus	1 207	619	1 826

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen seotud osapoolelt	139 000	139 000			EUR	31.08.2024	9
Lühiajalised laenud kokku	139 000	139 000					
Laenukohustised kokku	139 000	139 000					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõttelt	19 000	19 000			EUR	31.12.2023	
Laen seotud osapoolelt	17 500	17 500			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					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 166	6 166	
Võlad seotud osapooltele	42 816	42 816	9
Muud võlad	2 932	2 932	
Intressivõlad	2 932	2 932	9
Saadud ettemaksed	4 000	4 000	
Muud saadud ettemaksed	4 000	4 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	55 914	55 914	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	178 210	92 173
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	178 210	92 173
Kokku müügitulu	178 210	92 173
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Maaklerteenus	178 210	92 173
Kokku müügitulu	178 210	92 173

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel ei olnud põhikohaga töötajaid ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmele.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 510	13 770	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 695	
Kokku nõuded ja ettemaksud	3 510	41 465	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	19 546	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139 000	17 626	5
Kokku laenukohustised	139 000	37 172	
Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	0	120	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 748	0	6
Kokku võlad ja ettemaksud	45 748	120	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	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	
Kokku antud laenud	27 010	0	0	27 010	685	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	17 500	8 500	7 000	19 000	546	
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	
Kokku laenukohustised	32 527	19 099	15 000	36 626	1 019	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	19 000	0	19 000	0	128	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 626	153 500	32 126	139 000	2 996	6
Kokku laenukohustised	36 626	153 500	51 126	139 000	3 124	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused	
Emaettevõtja				200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	142 134			74 962
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				152
Kokku müüdüd	142 134			75 314

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused	
Emaettevõtja	3 382			1 069
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				701
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 533		5	29 252
Kokku ostetud	84 915		5	31 022

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgselt on kinnisvarale seatud ühishüpotek summas 200 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2024

Miston Kinnisvara OÜ (registrikood: 16275147) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIVO LOGINOV	Juhatuse liige	19.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 956
Kokku	44 554
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	44 554
Kokku	44 554

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 956
Kokku	44 554
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	44 554
Kokku	44 554

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	178210	100.00%	Jah

Sidevahendid

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