

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: STRIDER INVEST OÜ

registrikood: 10138679

postiaadress: Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Läike tee 10

postisihthnumber: 75301

telefon: +372 56923333

faks: +372 6613165

e-posti aadress: kadri.heinla@aminvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Strider Invest OÜ on 1997. aastal asutatud ettevõte, mille põhitegevuseks on investeerimine kinnisvarasse, kinnisvarahaldus ja investeerimisalaste konsultatsioonide osutamine.

Aastal 2019 ostetud ja parendatud kinnisvaraobjekt Rae vallas Läike teel on senini täies mahus välja üüritud. 2023 aastal püsis üürikoostis hoones muutumatuna.

Aastal 2023 teostati objektil jooksvat korrashoidu ning jätkati üürikoostise vajadusest lähtuvat üüripinna parendamisega. Lisaks jooksvatele hooldustöödele korrastati ka hoonet ümbritsev parkimisplats, mis kaeti uue asfaltkattega. Hoone laopinnal vahetati välja peamine laouks. Eesootaval 2024 aastal on lisaks jooksvatele hooldustöödele plaanis mitmed uuendused – jätkatakse ruumide ajakohastamisega, värskendatakse puhke- ja köögiruumi; vahetatakse hoone fassaad ja uuendatakse sissepääsud.

2023 aastal tehti Raplas asuvas laokompleksis mitmeid remondi- ja parendustöid ja tõsteti objekti paremat kasutatavust. Aasta alguses teostati bürooruumide värskendusremont ja osaline ümberehituse praktilisemaks funktsionaalsuseks. Lisaks korrastati parkla-ala ja uuendati vihmavee äravoolusüsteemi. Jätkuvalt on lähtuvalt energiaturu hetkeseisust valmisolek vajadusel küttesüsteemi ümberehituseks energiatõhususe eesmärgil. Rapla objekt on sisuliselt täies mahus pikaajaliselt välja üüritud.

2024. aastal jätkatakse olemasolevate objektide arendamisega ja kliendisuhete hoidmisega, jätkub klientide vajadustest lähtuv ajakohastamine. Eesmärkideks on Rapla laokompleksi efektiivsuse tõstmine ning Läike tee hoone kliendi vajadustega paremasse vastavusse viimine. Lähtudes Rapla linna arengust ja äripiirkonna laienemisest meie kinnistu ümbrusesse, on näha ka sealse kinnisvarainvesteeringu jätkuvat väärtuse tõusu.

Ettevõtte käive 2023 a. majandusaastal oli 174 tuhat eurot, mis saadi olemasolevate kinnisvaraobjektide rentimisest. Käibe toimumise koht oli 100% ulatuses Eesti Vabariik. 2023 aastal oli ettevõttes tööl üks inimene osalise tööajaga. Kõik muud vajaminevad teenused osteti sisse. Osaühingu juhtorgani liikmetele tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

Kadri Heinla

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	343 820	248 478	2
Nõuded ja ettemaksed	18 670	14 603	
Nõuded ostjate vastu	7 597	10 328	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 537	3 643	
Muud nõuded	6 864	0	
Ettemaksed	672	632	
Kokku käibevarad	362 490	263 081	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 630 000	1 620 000	3
Materiaalsed põhivarad	62 469	81 625	4
Kokku põhivarad	1 692 469	1 701 625	
Kokku varad	2 054 959	1 964 706	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	43 591	46 705	
Võlad tarnijatele	12 279	14 822	
Võlad töövõtjatele	509	463	
Maksuvõlad	1 001	933	
Muud saadud ettemaksed	29 802	30 487	
Kokku lühiajalised kohustised	43 591	46 705	
Kokku kohustised	43 591	46 705	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 915 189	1 726 682	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 367	188 507	
Kokku omakapital	2 011 368	1 918 001	
Kokku kohustised ja omakapital	2 054 959	1 964 706	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	174 015	170 804	3
Muud äritulud	0	91 036	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 304	-17 142	3
Mitmesugused tegevuskulud	-31 463	-27 454	
Tööjõukulud	-10 597	-9 634	5
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 156	-19 123	4
Ärikasum (kahjum)	86 495	188 487	
Intressitulud	6 872	20	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	93 367	188 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 367	188 507	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Strider Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud jätkuvuse-, objektiivsuse- ja soetusmaksumuse printsiipidest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis pangas olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtusel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, mille kontrollindikaatoriks kasutatakse sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinda või vajadusel tuginetakse hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“/ „Muud ärikulud“.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600 eurot

Amortisatsioonimäär on määratud igale varaobjektile eraldi, lähtudes konkreetse objekti eeldatavast kasulikust elueast. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Edasirendiks renditud vara kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi nõuded kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarve	8 820	248 478
Tähtajaline hoius	335 000	0
Kokku raha	343 820	248 478

Nõudmiseni hoitavate hoiuste 12 kuulised tähtajalised intressid on 4%-4.5%. Aruandeaasta arvestuslik intressitulu, mis laekub hoiuperioodi lõpus, on 6 864 eurot ja kajastatud bilansipäeval real Muud nõuded.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 527 561
Ostud ja parendused	1 403
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	91 036
31.12.2022	1 620 000
Ostud ja parendused	10 000
31.12.2023	1 630 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	174 015	170 804
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-26 304	-17 142

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit, mille tulemust on võrreldud hiljuti toimunud tehingute hindadega sarnaste objektide osas ning lähtutud konservatiivsuse printsiibist.

Aastal 2022 tehtud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus on tingitud peamiselt Rapla linna arengust ja äripiirkonna laienemisest meie kinnistu ümbrusesse.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	106 273	27 821	134 094
Akumuleeritud kulum	-29 551	-6 669	-36 220
Jääkmaksumus	76 722	21 152	97 874
Ostud ja parendused	0	2 874	2 874
Amortisatsioonikulu	-14 635	-4 488	-19 123
31.12.2022			
Soetusmaksumus	106 273	30 695	136 968
Akumuleeritud kulum	-44 186	-11 157	-55 343
Jääkmaksumus	62 087	19 538	81 625
Amortisatsioonikulu	-14 635	-4 521	-19 156
31.12.2023			
Soetusmaksumus	106 273	30 695	136 968
Akumuleeritud kulum	-58 821	-15 678	-74 499
Jääkmaksumus	47 452	15 017	62 469

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-7 920	-7 200
Sotsiaalmaksud	-2 677	-2 434
Kokku tööjõukulud	-10 597	-9 634
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	84
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	84
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	686
Kokku võlad ja ettemaksed	0	686

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 330	3 158
Kokku müüdud	1 330	3 158

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58	230
Kokku ostetud	58	230

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

STRIDER INVEST OÜ (registrikood: 10138679) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI HEINLA	Juhatuse liige	06.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 915 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 367
Kokku	2 008 556
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 808 556
Kokku	2 008 556

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 915 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	93 367
Kokku	2 008 556
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 808 556
Kokku	2 008 556

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	174015	100.00%	Jah