

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Ehitusinvest

registrikood: 10395471

aadress Väike-Ameerika tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10129

telefon: +372 6460306, +372 56972747

faks: +372 6460306

e-posti aadress: ehitusinvest.ou@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Ehitusinvest tegeleb äripindade üürile andmisega.

2021. aasta eesmärkide täitmine

- Ettevõtte 2021. aasta müügitulu ulatus 187 519 euron, mis on 7 980 eurot rohkem kui 2020. aastal.
- Ettevõtte 2021. aasta kulumieelne ärikasum (EBITDA) suurenes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 89 568 eurolt 100 200 euron (suurenemine 11,87 %).
- 2021. aasta ärikasum ulatus 11 759 euron, mis on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 67 687 eurot väiksem (vähenemine 85,20 %).

Ettevõtte 2021. aasta ärikulud vähenesid 2020. aasta sama perioodiga võrreldes 2,21 % ehk 2 208 euro võrra ning ulatusid 97 885 euron.

Ettevõtte peamised tegevusnäitajad:

		2021	2020	
Äritulud	eurot	187 519	179 539	
EBITDA	eurot	100 200	89 568	
Ärikasum	eurot	89 633	79 446	
Puhaskasum	eurot	11 759	79 477	
EBITDA marginaal	%	53,44	49,89	
Äirentaablus	%	47,80	44,25	
Puhasrentaablus	%	6,27	44,27	
Varad	eurot	209 737	512 574	
Omakapital	eurot	173 847	484 070	
ROE	%	6,76	16,42	
ROA	%	5,61	15,51	
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	korda	3,16	14,23	
Töötajad	in	2	3	

Suhtarvude valemid:

- EBITDA = kasum enne finants-, tulumaksu- ning põhivara kulumis- ja -väärtuse languse kulusid
- Ärikasum = kasum enne finants- ja tulumaksukulusid
- Puhaskasum = aruandeperioodi puhaskasum enne mittekontrollivat osalust
- EBITDA marginaal = EBITDA / äritulud
- Äirentaablus = ärikasum / äritulud
- Puhasrentaablus = puhaskasum / äritulud
- ROE = puhaskasum / omakapital kokku
- ROA = puhaskasum / varad kokku
- Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Finantsseisund

Seisuga 31. detsember 2021 oli ettevõtte bilansimaht 209 737 eurot, ehk 302 837 eurot vähem kui aasta tagasi.

Käibevarad moodustasid varadest 113 465 eurot ehk 54,10% kogu varadest ja põhivarad 96 272 eurot ehk 45,90% kogu varadest. Kohustised ulatusid bilansipäeval 35 890 euronile ning omakapital 173 847 euronile. Ettevõtte kohustistest suurema osa moodustavad rendi tagatisrahaga seotud kohustised summas 23 963 eurot (2020: 22 285 eurot).

Ülevaade tegevuskeskkonnast ja turust

Bürooruumide üürileandmise turul on konkurents suur. Aga kuna OÜ Ehitusinvest pakub mõistliku hinna eest heas korras büroopindu kesklinna lähedal, siis enamus äripinnast on välja üüritud.

Personal

Seisuga 31. detsember 2021 andis ettevõtte tööd kahele inimesele (2020: kolmele). 2021. aasta jooksul arvestati ettevõtte töötajatele töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 19 988 eurot (2019. aasta eest 22 057 eurot).

Ehitusinvest OÜ juhatuse liikmeline, juhatusele arvestati 2021. aasta eest juhatuse liikme tasu koos sotsiaalmaksudega 10 696 eurot (2020. aasta eest 10 436 tuhat eurot)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	108 805	400 564	2
Nõuded ja ettemaksed	4 660	5 171	
Nõuded ostjate vastu	4 541	5 054	
Muud nõuded	21	19	
Ettemaksed	98	98	
Kokku käibevarad	113 465	405 735	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	96 272	106 839	5
Kokku põhivarad	96 272	106 839	
Kokku varad	209 737	512 574	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	35 890	28 504	
Võlad tarnijatele	9 193	3 864	
Võlad töövõtjatele	201	327	
Maksuvõlad	2 533	2 028	3
Muud võlad	23 963	22 285	
Kokku lühiajalised kohustised	35 890	28 504	
Kokku kohustised	35 890	28 504	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700	6
Kohustuslik reservkapital	270	270	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 118	401 623	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 759	79 477	
Kokku omakapital	173 847	484 070	
Kokku kohustised ja omakapital	209 737	512 574	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	187 519	179 539	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 169	-8 499	8
Mitmesugused tegevuskulud	-47 445	-48 938	9
Tööjõukulud	-30 684	-32 493	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 567	-10 060	
Muud ärikulud	-20	-103	
Ärikasum (kahjum)	89 634	79 446	
Muud finantstulud ja -kulud	26	31	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	89 660	79 477	
Tulumaks	-77 901	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 759	79 477	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ehitusinvest 31.12.2021. a lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid kontserni teiste ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuna Ehitusinvest OÜ kinnisvarainvesteeringu olulisematel komponentidel on erinevad eluead, määratakse amortisatsiooninorm eraldi igale komponendile ja see sõltub konkreetse komponendi kasulikust elueast. Ehitiste ja rajatiste aasta amortisatsiooninormid on 2%-5%. Maa ei amortiseeru.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Renditulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes arvesse lepingu tingimusi. Renditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kui üüri või teenuste eest on esitatud arve aruandeperioodil, teenus aga müüakse järgmisel perioodil, saadud raha kajastatakse ettemaksena.

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 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. 2018. a oli esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Tulumaksukohustus ja tulumaksukulu dividendidelt kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 6.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapooled on:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	104 934	395 316
Sularaha kassas	3 871	5 248
Kokku raha	108 805	400 564

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 506	896
Üksikisiku tulumaks	307	344
Sotsiaalmaks	680	744
Kohustuslik kogumispension	17	23
Töötuskindlustusmaksed	23	21
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 533	2 028

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	42 225	281 769	323 994
Akumuleeritud kulum	0	-212 154	-212 154
Jääkmaksumus	42 225	69 615	111 840
Ostud ja parendused		5 059	5 059
Amortisatsioonikulu		-10 060	-10 060
31.12.2020			
Soetusmaksumus	42 225	286 828	329 053
Akumuleeritud kulum		-222 214	-222 214
Jääkmaksumus	42 225	64 614	106 839
Amortisatsioonikulu		-10 567	-10 567
31.12.2021			
Soetusmaksumus	42 225	286 828	329 053
Akumuleeritud kulum		-232 781	-232 781
Jääkmaksumus	42 225	54 047	96 272

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	173 058	165 795
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	55 441	56 738

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	173 058	165 795
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	96 272	106 839
Kokku	96 272	106 839

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 700	2 700
Osade arv (tk)	2	3
2020.aastal dividende välja ei makstud. 2021.aastal maksti dividende 321 981 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 77 879 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 moodustab 170 877 eurot (31.12.2020 aasta seisuga 481 100 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 27 680 eurot (2020: 94 127 eurot). Seega saaks dividendidena välja maksta 143 198 tuhat eurot (2020: 386 973 eurot).		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	187 519	177 835
Läti	0	1 704
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	187 519	179 539
Kokku müügitulu	187 519	179 539
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	173 058	165 795
Üürileandmisega seotud teenused (elekter)	14 461	13 744
Kokku müügitulu	187 519	179 539

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Energia	9 169	8 499
Elektrienergia	9 169	8 499
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 169	8 499

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Energia	17 784	11 579
Soojusenergia	17 784	11 579
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 570	3 570
Remondikulud	5 971	16 958
Kommunaalteenuste kulud	2 626	2 611
Turvateenused ning turvasüsteemide korrashoid	2 892	3 441
Majapidamikulud hoone teenindamisel	10 331	5 952
Maakleriteenused	936	1 395
Kindlustusmaksed	1 250	1 177
Muud	2 085	2 255
Kokku mitmesugused tegevuskulud	47 445	48 938

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	22 948	24 281
Sotsiaalmaksud	7 736	8 212
Kokku tööjõukulud	30 684	32 493
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 995	7 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2022

Osaühing Ehitusinvest (registrikood: 10395471) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FELIKS AULIK	Juhatuse liige	05.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 759
Kokku	170 877
Jaotamine	
Kokku	170 877

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 118
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 759
Kokku	170 877

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	187519	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6460306
Faks	+372 6460306
Mobiiltelefon	+372 56972747
E-posti aadress	ehitusinvest.ou@gmail.com