

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Kolm Investorit

registrikood: 10765844

tänavanimi: Keskväljak 1

maja number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80010

telefon: +372 5046918

e-posti aadress: andres@sutt.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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja Eesti Finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õiglaselt raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit, -tulemust ja rahavoogusid.

Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Müügitulu	59 701	15 950
Puhaskasum	41 210	11 241
Bilansimaht	669 235	489 788
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja <i>käibevara/lühiajalised kohustused</i>	0,01	0,02

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara ost-müük-üürimine.

Ettevõtte soetas 2022 aastal juurde kinnisvarainvesteeringuna korteri Tartus. Hetkel on ettevõttel viis kinnisvarainvesteeringuna soetatud vara, üüritulu teeniti üle 24 tuhande euro.

Plaanid 2023 majandusaastaks on jätkata tavapäraselt tegevust, leides turult soodsaid kinnisvara ostuvõimalusi.

Juhatusel tasu juhatuse töö eest makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 523	3 044	2
Nõuded ja ettemaksed	886	619	3
Varud	0	2 624	
Kokku käibevarad	4 409	6 287	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	664 826	483 501	4,10
Kokku põhivarad	664 826	483 501	
Kokku varad	669 235	489 788	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	513 096	380 196	5,0
Võlad ja ettemaksed	9 775	4 438	6,10
Kokku lühiajalised kohustised	522 871	384 634	
Kokku kohustised	522 871	384 634	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 342	91 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 210	11 241	
Kokku omakapital	146 364	105 154	
Kokku kohustised ja omakapital	669 235	489 788	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	59 701	15 950	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 074	-2 186	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 354	-1 325	
Ärikasum (kahjum)	46 273	12 439	
Intressikulud	-5 063	-1 198	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 210	11 241	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 210	11 241	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kolm Investorit raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtte aastaaruande koostamise nõudeid järgides.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr.1

Raha

Rahana kajastatakse arveduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatakse tegevuskuludes. Kui laekub varem alla hinnatud ebatõenäoline nõue, siis kajastatakse seda ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Järgnevatel perioodidel aruannetes kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodile.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle aasta ja maksumusega alates 640 EUR.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 EUR, kantakse kasutusele võtmisel kuludesse.

Bilansis kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud põhivara kulum.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaal-väärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks võivad olla:

* Tegev ja kõrgem juhtkond, s.t osaühingu juhatus ja olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansijärgsete sündmuste lisa esitatakse juhul kui on esineb sündmuseid, mille kajastamine on juhtkonna hinnangul oluline.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontol	3 523	3 044
Kokku raha	3 523	3 044

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	675	675
Ettemaksed	211	211
Tulevaste perioodide kulud	211	211
Kokku nõuded ja ettemaksed	886	886
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	458	458
Ostjatelt laekumata arved	458	458
Ettemaksed	161	161
Tulevaste perioodide kulud	161	161
Kokku nõuded ja ettemaksed	619	619

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	290 716
Ostud ja parendused	192 785
31.12.2021	483 501
Ostud ja parendused	181 325
31.12.2022	664 826

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 221	15 690
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 012	1 857

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud omanikult	316 550	316 550			0%	EUR	31.12.2023	10
Lühiajalised laenud äriühingult	196 546	196 546			3%	EUR	31.12.2023	10
Lühiajalised laenud kokku	513 096	513 096						
Laenukohustised kokku	513 096	513 096						
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud omanikult	239 650	239 650			0%	EUR	31.12.2022	10
Lühiajalised laenud äriühingult	140 546	140 546			3%	EUR	31.12.2022	10
Lühiajalised laenud kokku	380 196	380 196						
Laenukohustised kokku	380 196	380 196						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	973	973	
Muud võlad	6 796	6 796	
Intressivõlad	6 796	6 796	10
Saadud ettemaksed	1 700	1 700	
Muud saadud ettemaksed	1 700	1 700	
Võlad aruandvatele isikutele	306	306	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 775	9 775	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	715	715	
Muud võlad	1 733	1 733	
Intressivõlad	1 733	1 733	10
Saadud ettemaksed	1 050	1 050	
Muud saadud ettemaksed	1 050	1 050	
Võlad aruandvatele isikutele	940	940	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 438	4 438	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	59 701	15 950
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	59 701	15 950
Kokku müügitulu	59 701	15 950
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	24 701	15 950
Kinnisvara müük	35 000	0
Kokku müügitulu	59 701	15 950

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Töövõtutasu		

Aruandeperioodil ettevõttes töölepinguga töötajaid ei olnud, töid teostas juhatus.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	513 096	380 196	5
Kokku laenukohustised	513 096	380 196	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 796	1 733	5
Kokku võlad ja ettemaksed	6 796	1 733	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	192 296	188 000	100	380 196	1 734	5
Kokku laenukohustised	192 296	188 000	100	380 196	1 734	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud 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	380 196	175 800	42 900	513 096	5 063	5
Kokku laenukohustised	380 196	175 800	42 900	513 096	5 063	

MÜÜDUD	2022
	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 000
Kokku müüdnud	32 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Osaühing Kolm Investorit (registrikood: 10765844) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SUTT	Juhatuse liige	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 210
Kokku	143 552

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	102 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 210
Kokku	143 552

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	35000	58.63%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24701	41.37%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Sutt	36504254237	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5046918
E-posti aadress	andres@sutt.ee