

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing ST Investeeringud

registrikood: 10824050

tänava/talu nimi, Kitse tee 4

maja ja korteri number:

küla: Vilkla küla

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90422

telefon: +372 5250261

e-posti aadress: silvi@aarete.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Tulumaks	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ ST Investeeringud põhitegevuseks on kinnisvarahaldus ja –arendus, rendi- ning üüritulu kinnisvara rendile andmisest

2022.a. saadi müügitulu 13909 eurot, mis on 19 % kõrgem kui 2021.a. (11625 eurot)

2022.a. investeeriti kinnisvarasse 64715 eurot.

2023.a. ei ole suuremaid investeeringuid ette näha

juhatuse koosneb kahest liikmest, kellele liikmelisuse eest tasu ei makstud. Ühele juhatuse liikmele maksti töötasu 7154 eurot.

Olulisemad suhtarvud:	2022	2021
puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	-36,1%	420%
omakapitali rentaablus (kasum/omakap a algul)	-2,6%	34,2%
varade tootlus (kasum/varad a algul)	- 2,2%	27,6%
maksevõime (käibevarad/lühiaj kohustused)	0,72	1,46

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 961	29 476	
Nõuded ja ettemaksed	15 394	17 435	2
Kokku käibevarad	23 355	46 911	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	236 903	177 426	4
Materiaalsed põhivarad	452	1 232	5
Kokku põhivarad	237 355	178 658	
Kokku varad	260 710	225 569	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 130	30 130	6
Võlad ja ettemaksed	2 202	1 898	7
Kokku lühiajalised kohustised	32 332	32 028	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	42 013	2 143	6
Kokku pikaajalised kohustised	42 013	2 143	
Kokku kohustised	74 345	34 171	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 592	139 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 033	48 840	
Kokku omakapital	186 365	191 398	
Kokku kohustised ja omakapital	260 710	225 569	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	13 908	11 625	9
Muud äritulud	5 478	59 501	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 729	-4 498	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 164	-3 534	
Tööjõukulud	-9 502	-10 384	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 018	-3 867	4,5
Ärikasum (kahjum)	-5 027	48 843	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-7	-3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 033	48 840	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 033	48 840	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ ST Investeeringud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse Standardiga ja põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamisseaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamistoimkonna juhendid.

OÜ ST Investeeringud kasutab kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid rahavoogude aruandes sisaldavad kassa ja pangakontode saldosid.

Nõuded ja ettemaksud

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Õiglase väärtuse määramine mõistliku kulu ja pingutusega ei ole usaldusväärselt hinnatav, kuna OÜ ST Investeeringud ei oma vastava ala spetsialiste ja hindamise tellimine on osaühingule rahaliselt ebamõistlikult koormav

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
masinad, seadmed	5 -10 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis 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.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või tingimuslike kohustustena.

Saadud sihtfinantseerimise summa kajastatakse selle laekumisel tulevaste perioodide tuluna. Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna alles pärast seda, kui kõik sellega kaasnevad olulised tingimused on täidetud. Sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kasumiaruandes on kajastatud tekkepõhiselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Kalendriaastas jaotatud kasum, mis on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud kasumist väiksem või sellega võrdne, maksustatakse määraga 14/86.

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

Seotud osapooled

OÜ Tikasoo on aastaaruande koostamisel lugenud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. juhtkonda
- c. eelpoolloetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	870	870	
Ostjatelt laekumata arved	870	870	
Nõuded seotud osapoolte vastu	14 437	14 437	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	87	87	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 394	15 394	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	887	887	
Ostjatelt laekumata arved	887	887	
Nõuded seotud osapoolte vastu	16 454	16 454	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	94	94	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 435	17 435	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	87		94	
Üksikisiku tulumaks		26		25
Sotsiaalmaks		432		386
Kohustuslik kogumispension		26		23
Töötuskindlustusmaksed		31		28
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	87	515	94	462

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	97 150	87 790	184 940
Akumuleeritud kulum		-7 514	-7 514
Jääkmaksumus	97 150	80 276	177 426
Ostud ja parendused		64 716	64 716
Amortisatsioonikulu		-5 239	-5 239
31.12.2022			
Soetusmaksumus	97 150	152 506	249 656
Akumuleeritud kulum	0	-12 753	-12 753
Jääkmaksumus	97 150	139 753	236 903

	2022	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 882	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 962	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	8 095	8 095
Akumuleeritud kulum	-6 863	-6 863
Jääkmaksumus	1 232	1 232
Amortisatsioonikulu	-780	-780
31.12.2022		
Soetusmaksumus	8 095	8 095
Akumuleeritud kulum	-7 643	-7 643
Jääkmaksumus	452	452

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
OÜ Aarete KV	30 000	30 000			0	euro	2023	13
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000						
Pikaajalised laenud								
OÜ Aarete KV	40 000		40 000		0	euro	2027	13
Pikaajalised laenud kokku	40 000		40 000					
Muud laenukohustised								
Maa ostu järelmaks	2 143	130	650	1 363	5	euro	2039	
Muud laenukohustised kokku	2 143	130	650	1 363				
Laenukohustised kokku	72 143	30 130	40 650	1 363				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
OÜ Aarete KV	30 000	30 000			0	euro	2022	13
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000						
Muud laenukohustised								
Maa ostu järelmaks	2 273	130	650	1 493	5	euro	2039	
Muud laenukohustised kokku	2 273	130	650	1 493				
Laenukohustised kokku	32 273	30 130	650	1 493				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	556	556	
Võlad töövõtjatele	631	631	
Maksuvõlad	515	515	3
Saadud ettemaksed	500	500	
Tulevaste perioodide tulud	250	250	
Muud saadud ettemaksed	250	250	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 202	2 202	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	386	386	
Võlad töövõtjatele	550	550	
Maksuvõlad	462	462	3
Saadud ettemaksed	500	500	
Muud saadud ettemaksed	500	500	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 898	1 898	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
2 osa suurusega 1278 eurot		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 908	11 625
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 908	11 625
Kokku müügitulu	13 908	11 625
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulu	9 881	8 006
maarent	4 027	3 619
Kokku müügitulu	13 908	11 625

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	53 080
Tulu sihtfinantseerimisest	5 478	6 421
Kokku muud äritulud	5 478	59 501

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	7 154	7 774
Sotsiaalmaksud	2 293	2 548
töötuskindlustusmaks	55	62
Kokku tööjõukulud	9 502	10 384
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Maksimaalne võimalik tulumaksukulu, mis tekiks maksimaalselt väljamakstavate dividendide väljakuulutamisel, on 36712 eurot

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 436	6 454
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	10 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 436	16 454
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	30 000
Kokku laenukohustised	30 000	30 000
PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021

Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 000	0
Kokku laenukohustised	40 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	10 000	0
Kokku antud laenud	10 000	10 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	10 000	0
Kokku antud laenud	10 000	10 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	30 000	0
Kokku laenukohustised	30 000	30 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	40 000	70 000	0
Kokku laenukohustised	30 000	40 000	70 000	0

OSTETUD	2022	2021
	Põhivara	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 920
Kokku ostetud	0	4 920

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 154	7 774

Juhatuse liikmele on makstud tasu töölepingu alusel

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.03.2023

Osaühing ST Investeeringud (registrikood: 10824050) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVI MERILO	Juhatuse liige	31.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 033
Kokku	183 559

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13908	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Merilo	36005164718	Ridala vald, Lääne maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Silvi Merilo	45904114715	Vilkla küla, Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5250261
E-posti aadress	silvi@aarete.ee