

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OSAÜHING MAININVESTMENTS

registrikood: 11115700

tänava/talu nimi, Ahtri tn 6a-17/2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6207870

e-posti aadress: info@spirit.ee

veebilehe aadress: www.spirit.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 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 38 053 eurot.

Töötajaid ettevõttes arvel ei ole.

Ettevõtte plaanib jätkata kinnisvara valdkonnas, perspektiiv on ka kinnisvara arendamises Lääne-Virumaal.

Kersti Männik

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 785	4 770	
Nõuded ja ettemaksed	112 454	144 187	2
Kokku käibevarad	117 239	148 957	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	366 439	366 439	4
Kokku põhivarad	366 439	366 439	
Kokku varad	483 678	515 396	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	223 165	245 930	5
Võlad ja ettemaksed	15 088	52 724	6
Kokku lühiajalised kohustised	238 253	298 654	
Kokku kohustised	238 253	298 654	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 885	220 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 684	-6 254	
Kokku omakapital	245 425	216 742	
Kokku kohustised ja omakapital	483 678	515 396	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	38 053	27 523	7
Muud äritulud	31 189	1 243	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 184	-24 141	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 225	-9 963	
Ärikasum (kahjum)	26 833	-5 338	
Intressitulud	5 700	6 000	
Intressikulud	-3 849	-6 916	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 684	-6 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 684	-6 254	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesed toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	2 %
Muud masinad ja seadmed	20 %
Muu inventar ja IT seadmed	20 %

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Hiilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000**Rendid****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 soetusmaksumuse meetodil.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Kulud

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või arve esitamise kuupäeva järgi (vastavalt sellele, kumb sündmus toimus varem).

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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtja (ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütar- ja sidusettevõtjad;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud (nt emaettevõtja ülejäänud tütar-ettevõtjad);
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriolukordadele;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 127	40 127
Ostjatelt laekumata arved	40 127	40 127
Nõuded seotud osapoolte vastu	290	290
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	266	266
Laenunõuded	68 771	68 771
Ettemaksed	3 000	3 000
Muud makstud ettemaksed	3 000	3 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 454	112 454
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	46 360	46 360
Ostjatelt laekumata arved	48 311	48 311
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 951	-1 951
Nõuded seotud osapoolte vastu	290	290
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	436	436
Laenunõuded	79 021	79 021
Muud nõuded	15 080	15 080
Intressinõuded	15 080	15 080
Ettemaksed	3 000	3 000
Muud makstud ettemaksed	3 000	3 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 187	144 187

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks		201	94
Ettemaksukonto jääk	266		342
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	266	201	436

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	366 439	366 439
Jääkmaksumus	366 439	366 439
31.12.2020		
Soetusmaksumus	366 439	366 439
Jääkmaksumus	366 439	366 439
31.12.2021		
Soetusmaksumus	366 439	366 439
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	366 439	366 439

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 001	-1 001

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	223 165	223 165		
Lühiajalised laenud kokku	223 165	223 165		
Laenukohustised kokku	223 165	223 165		

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud lühiajalised laenud	245 930	245 930		
Lühiajalised laenud kokku	245 930	245 930		
Laenukohustised kokku	245 930	245 930		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 693	9 693
Võlad seotud osapooltele	655	655
Maksuvõlad	201	201
Saadud ettemaksed	4 539	4 539
Muud saadud ettemaksed	4 539	4 539
Kokku võlad ja ettemaksed	15 088	15 088

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 065	6 065
Muud võlad	44 159	44 159
Intressivõlad	44 159	44 159
Saadud ettemaksed	2 500	2 500
Muud saadud ettemaksed	2 500	2 500
Kokku võlad ja ettemaksed	52 724	52 724

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 053	27 523
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 053	27 523
Kokku müügitulu	38 053	27 523
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	38 053	25 833
Mööbli vahendamine	0	0
Kinnisvara haldus	0	1 690
Muu laenuandmine	0	0
Kokku müügitulu	38 053	27 523

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 601	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 601	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 527	0
Kokku laenukohustised	115 527	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.08.2022

OSAÜHING MAININVESTMENTS (registrikood: 11115700) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI LOORENS	Juhatuse liige	30.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 684
Kokku	242 569
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	-256
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	7 800
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	235 025
Kokku	242 569

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38053	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Attela Advokaadibüroo OÜ	11329281	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	585 EUR (Lihtomand)
Osaühing VAIM JA VARA	10916601		1391 EUR (Lihtomand)
Osaühing Roden Systems	10863664		312 EUR (Lihtomand)
A.F. IMMOBILIARE SRL		Itaalia	312 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6207870
E-posti aadress	info@spirit.ee
Veebilehe aadress	www.spirit.ee