

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Sulev Invest Osaühing

registrikood: 11374146

tänava/talu nimi, Väike-Viigi tn 4

maja ja korteri number:

linn: Haapsalu linn, Haapsalu linn

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 90502

telefon: +372 5045493

e-posti aadress: sulev@esttrans.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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 6 Laenunõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Sulev Invest OÜ on asutatud 2007 aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara- ja finantsinvesteeringute haldamine, samuti sidus- ja tütaretevõtete osaluste hoidmine. 2022 aastal teenis ettevõtte kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 12000€, mis on 10% vähem kui 2021 aastal. Kokkuvõttes ettevõtte puhaskasum suurenes 127%, mis oli tingitud sidusettevõtete ja investeeringute majandustulemustest. 2023 aastal ettevõtte muutusi ei plaani, jätkatakse samade tegevusaladega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	191 688	198 599	2
Nõuded ja ettemaksed	981	552	3
Kokku käibevarad	192 669	199 151	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 764 934	2 291 593	4
Finantsinvesteeringud	303 262	267 423	5
Nõuded ja ettemaksed	1 017 000	1 017 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	31 115	31 718	7
Kokku põhivarad	4 116 311	3 607 734	
Kokku varad	4 308 980	3 806 885	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 508	304 508	8
Võlad ja ettemaksed	1 000	1 000	9
Kokku lühiajalised kohustised	38 508	305 508	
Kokku kohustised	38 508	305 508	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 000	8 000	10
Ülekurss	2 249 695	2 249 695	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 682	905 803	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	769 095	337 879	
Kokku omakapital	4 270 472	3 501 377	
Kokku kohustised ja omakapital	4 308 980	3 806 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	12 000	13 351	11
Mitmesugused tegevuskulud	-2 674	-2 660	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-603	-603	7
Ärikasum (kahjum)	8 723	10 088	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	673 341	254 843	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	35 839	23 828	
Intressitulud	50 865	47 812	
Muud finantstulud ja -kulud	327	1 308	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	769 095	337 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	769 095	337 879	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sulev Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamisseaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Sulev Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel EV Raamatupidamise seaduse lisas nr 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte raamatupidamise lühendatud aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud väärtpaberitesse ja kulda on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Finantsinvesteeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosalusmeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 Sulev Invest 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 2500 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2500 euro, kantakse kasutuselevõtmise hetkel kulusse.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	25

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ajalised 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. 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 teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Kulud

Kulud kasumiaruandes kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

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

- A) ettevõtte omanikud ja juhtkond
- B) ettevõtte juhtkonna perekonnaliikmed

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
arvelduskonto	191 688	198 599
Kokku raha	191 688	198 599

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	981	981		
Laenunõuded	1 017 000		1 017 000	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 017 981	981	1 017 000	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	552	552		
Laenunõuded	1 017 000		1 017 000	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 017 552	552	1 017 000	

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10375161	AS Est-Trans Kaubaveod	Eesti	kaubavedu teedel	50	50
11516830	OÜ Metsahärja	Eesti	põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	16	16
14346067	OÜ RSconnect	Eesti	kinnisvaraalne tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
AS Est-Trans Kaubaveod	2 220 779	-200 000	631 596	2 652 375
OÜ Metsahärja	710		-16	694
OÜ RSconnect	70 104		41 761	111 865
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 291 593	-200 000	673 341	2 764 934

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Fondiosakud	Muud	
31.12.2020	58 805	184 791	243 596
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	15 891	7 936	23 827
31.12.2021	74 696	192 727	267 423
			Kokku
	Fondiosakud	Muud	
31.12.2021	74 696	192 727	267 423
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	23 976	11 863	35 839
31.12.2022	98 672	204 590	303 262

Lisa 6 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2022	üle 5 aasta	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
laenu seotud osapooltele	1 017 000	1 017 000	5%	EUR	2032	13
Laenuõuded	1 017 000	1 017 000				

	31.12.2021	üle 5 aasta	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
laenu seotud osapooltele	1 017 000	1 017 000	5%	EUR	2032	13
Laenuõuded	1 017 000	1 017 000				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	18 345	15 065	33 410
Akumuleeritud kulum		-1 089	-1 089
Jääkmaksumus	18 345	13 976	32 321
Amortisatsioonikulu		-603	-603
31.12.2021			
Soetusmaksumus	18 345	15 065	33 410
Akumuleeritud kulum		-1 692	-1 692
Jääkmaksumus	18 345	13 373	31 718
Amortisatsioonikulu		-603	-603
31.12.2022			
Soetusmaksumus	18 345	15 065	33 410
Akumuleeritud kulum		-2 295	-2 295
Jääkmaksumus	18 345	12 770	31 115

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 000	13 351

Lisa 8 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								
omanikult	37 508	37 508			0	EUR	2023	13
Lühiajalised laenud kokku	37 508	37 508						
Laenukohustised kokku	37 508	37 508						

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
omanikult	304 508	304 508			0	EUR	2022	13
Lühiajalised laenud kokku	304 508	304 508						
Laenukohustised kokku	304 508	304 508						

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud võlad	1 000	1 000
Muud viitvõlad	1 000	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 000	1 000

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud võlad	1 000	1 000
Muud viitvõlad	1 000	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 000	1 000

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	8 000	8 000
Osade arv (tk)	1	1
Firma asutati 2007 aastal. Osakapital 40000.- krooni oli rahaline sissemakse. Aasta lõpus suurendati osakapitali mitterahalise sissemakse teel 50 000.- kroonini. 2011 aastal seoses üleminekuga eurole, registreeriti osakapitaliks 3195€. 2015 aastal suurendati osakapitali mitterahalise sissemakse teel 4195 euroni, 2018 aastal 5500 euroni ja 2020 aastal 8000 euroni.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 000	13 351
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 000	13 351
Kokku müügitulu	12 000	13 351
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara renditulu	12 000	13 351
Kokku müügitulu	12 000	13 351

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	2 674	2 660
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 674	2 660

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 508	304 508	8
Kokku laenukohustised	37 508	304 508	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 017 000	1 017 000	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 017 000	1 017 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	572 000	752 000	307 000	1 017 000	46 560	3
Kokku antud laenud	572 000	752 000	307 000	1 017 000	46 560	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 017 000	1 017 000	50 850	3
Kokku antud laenud	1 017 000	1 017 000	50 850	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	482 631	178 123	304 508	8
Kokku laenukohustised	482 631	178 123	304 508	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304 508	267 000	37 508	8
Kokku laenukohustised	304 508	267 000	37 508	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2023

Sulev Invest Osaühing (registrikood: 11374146) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SULEV SAAREVÄLI	Juhatuse liige	05.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sulev Invest Osaühing osanikele

Oleme üle vaadanud Sulev Invest Osaühing raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Sulev Invest Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Dana Mihelson

Vandeaudiitori number 233

Dana Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 168

Eha tn 9, Kärkla linn, Hiiumaa vald, Hiiumaa maakond, 92414

05.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Sulev Invest Osühing (registrikood: 11374146) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DANA MIHELSON	Vandeaudiitor	05.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	769 095
Kokku	2 012 777
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 012 777
Kokku	2 012 777

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 243 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	769 095
Kokku	2 012 777
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 012 777
Kokku	2 012 777

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Sulev Saareväli	36209274713	Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	8000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5045493
E-posti aadress	sulev@esttrans.ee