

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Seljaku Kinnisvara OÜ

registrikood: 11387226

tänava/talu nimi, Seljaku tn 4

maja ja korteri number:

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76401

telefon: +372 5035560

e-posti aadress: heido@dlw.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

Üldinfo

Seljaku Kinnisvara OÜ on asutatud 2007. aastal. Seljaku Kinnisvara OÜ põhitegevuseks kinnisvara arendamine, rentimine ja haldamine.

Äritegevuse ülevaade

Seljaku Kinnisvara OÜ põhitegevus aruandeaastal kestis perioodil 01.01.2021 – 31.12.2021. Antud perioodi realiseerimise netokäive oli 0,13 milj. eur.

Seljaku Kinnisvara OÜ kinnisvara tegevus stabiilne. Seljaku Kinnisvara OÜ üüripindade eeliseks on hea asukohta ja kvaliteediga hoone. Antud pindade järgi on jätkuvalt turul nõudlust.

2022 aasta prioriteetidid on:

- hoone tavapärane korrashoid
- *võimalusel kinnisvara müük*
- Investeeringud hoone laienduse projekti

Heido Pärn, Seljaku Kinnisvara OÜ juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 262	10 065	
Nõuded ja ettemaksed	20 030	24 282	2
Kokku käibevarad	23 292	34 347	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	958 425	999 021	4
Kokku põhivarad	958 425	999 021	
Kokku varad	981 717	1 033 368	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	72 761	985 666	6
Võlad ja ettemaksed	27 815	12 699	7
Kokku lühiajalised kohustised	100 576	998 365	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	851 777	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	851 777	0	
Kokku kohustised	952 353	998 365	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	60 000	10
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 636	10 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 639	-35 963	
Kokku omakapital	29 364	35 003	
Kokku kohustised ja omakapital	981 717	1 033 368	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	132 184	123 724	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 190	-20 065	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 711	-8 432	
Tööjõukulud	0	-3 045	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-40 595	-81 468	
Muud ärikulud	-1 048	-632	
Ärikasum (kahjum)	51 640	10 082	
Intressikulud	-57 279	-46 045	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 639	-35 963	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 639	-35 963	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Seljaku Kinnisvara OÜ 2021.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu) ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoollele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemisesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel tuleb kinnisvarainvesteeringuid kajastada nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Alates 01.01.2021.a. on kinnisvarainvesteeringu kulum normiks 2% aastas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe

aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 319,56 EUR. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb

ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mis on Ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis on tõenäoliselt loob tulevikus Ettevõttele

majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse määraga 33% aastas.

Immateriaalne põhivara arvelevõtmise alampiir 100 EUR.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Intressikandvad pangalaenu, arvelduskrediidid ja muud laenu kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 768	19 768
Ettemaksed	262	262
Tulevaste perioodide kulud	262	262
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 030	20 030
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	24 249	24 249
Ettemaksed	33	33
Tulevaste perioodide kulud	33	33
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 282	24 282

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	9	0
Käibemaks	3 783	3 379
Intress	6	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 798	3 404

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	72 086	2 033 171	2 105 257
Akumuleeritud kulum		-1 024 768	-1 024 768
Jääkmaksumus	72 086	1 008 403	1 080 489
Amortisatsioonikulu		-81 468	-81 468
31.12.2020			
Soetusmaksumus	72 086	2 033 171	2 105 257
Akumuleeritud kulum		-1 106 236	-1 106 236
Jääkmaksumus	72 086	926 935	999 021
Amortisatsioonikulu		-40 596	-40 596
31.12.2021			
Soetusmaksumus	72 086	2 033 171	2 105 257
Akumuleeritud kulum		-1 146 832	-1 146 832
Jääkmaksumus	72 086	886 339	958 425

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102 087	102 087
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	30 097	21 637

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	19 424	19 424
Akumuleeritud kulum	-19 424	-19 424
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2020		
Soetusmaksumus	19 424	19 424
Akumuleeritud kulum	-19 424	-19 424
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	19 424	19 424
Akumuleeritud kulum	-19 424	-19 424
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank	36 761	36 761			6%	EUR	25.12.2024
Lühiajaline laen jur.isikult	36 000	36 000			2.5%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	72 761	72 761					
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank	851 777		851 777		6%	EUR	25.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	851 777		851 777				
Laenukohustised kokku	924 538	72 761	851 777				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Luminor Bank	919 283	919 283			6%	EUR	25.05.2021
Lühiajaline laen ju.isikult	66 383	66 383			2.5%	EUR	31.12.2021
Lühiajalised laenud kokku	985 666	985 666					
Laenukohustised kokku	985 666	985 666					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	75 086	75 086
Ehitised	886 339	926 935
Kokku	961 425	1 002 021

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 588	7 588
Maksuvõlad	3 798	3 798
Muud võlad	7 922	7 922
Intressivõlad	7 922	7 922
Saadud ettemaksed	8 507	8 507
Muud saadud ettemaksed	8 507	8 507
Kokku võlad ja ettemaksed	27 815	27 815
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 556	2 556
Maksuvõlad	3 404	3 404
Muud võlad	6 739	6 739
Intressivõlad	6 739	6 739
Kokku võlad ja ettemaksed	12 699	12 699

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Intressivõlad	7 922	7 922
Kokku muud võlad	7 922	7 922
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressivõlad	6 739	6 739
Kokku muud võlad	6 739	6 739

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	8 262
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	2 066
Kokku tingimuslikud kohustised	0	10 328

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	60 000	60 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	132 184	123 724
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	132 184	123 724
Kokku müügitulu	132 184	123 724
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201	102 087	102 087
68321	30 097	21 637
Kokku müügitulu	132 184	123 724

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	0	2 278
Sotsiaalmaksud	0	767
Kokku tööjõukulud	0	3 045
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	HG Capital Finance OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 768	24 249	
Kokku nõuded ja ettemaksud	19 768	24 249	
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 000	66 383	
Kokku laenukohustised	36 000	66 383	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 150	1 200	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 150	5 538	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 300	6 738	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 383	66 383	1 660	6
Kokku laenukohustised	66 383	66 383	1 660	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	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	66 383	30 383	36 000	1 150	6
Kokku laenukohustised	66 383	30 383	36 000	1 150	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132 184	123 724
Kokku müüdid	132 184	123 724

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Seljaku Kinnisvara OÜ (registrikood: 11387226) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIDO PÄRN	Juhatuse liige	10.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 639
Kokku	-31 275

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 639
Kokku	-31 275

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	102087	77.23%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	30097	22.77%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035560
E-posti aadress	heido@dlw.ee