

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aleviku tee OÜ

registrikood: 12821848

tänava/talu nimi, Tondi tn 51-27

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 5114860

e-posti aadress: sander.rebane@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Kasutusrent	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Aleviku tee OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldus. 2015. aastal omandati hoonestatud kinnistu, mis on koormatud pikaajalise rendilepinguga.

Eeldame, et majandus kasvab võrreldes 2021. aastaga tunduvalt mõõdukamas tempos. Järgnevate perioodide märksõnadeks on kõrge inflatsioon sh. energiahindade volatiilsus, koroonakriisi jätkumine ja kasvanud geopoliitilised riskid.

Ettevõttes 2021. aastal töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele (2) tasu ei makstud.

Peamised finantsarvud	2020	2021
Müügitulu (EUR)	189 750	198 000
Puhaskasum (EUR)	92 541	113704
ROA (%) =puhaskasum/varad kokku	4%	5%
ROE (%) =puhaskasum/omakapital kokku	13%	13%
ROIC (%) =perioodi puhaskasum/perioodi keskmine investeeritud kapital	14%	33%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 538	35 710	
Nõuded ja ettemaksed	59 408	59 400	
Nõuded ostjate vastu	59 400	59 400	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	0	
Kokku käibevarad	97 946	95 110	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 220 875	2 245 328	2
Materiaalsed põhivarad	20 288	31 858	
Kokku põhivarad	2 241 163	2 277 186	
Kokku varad	2 339 109	2 372 296	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	75 776	95 340	4
Võlad ja ettemaksed	69 441	106 688	
Võlad tarnijatele	825	240	
Maksuvõlad	9 763	9 860	
Muud võlad	9 353	47 088	
Tulevaste perioodide tulud	49 500	49 500	
Kokku lühiajalised kohustised	145 217	202 028	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 350 775	1 440 855	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 350 775	1 440 855	
Kokku kohustised	1 495 992	1 642 883	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	726 663	634 122	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 704	92 541	
Kokku omakapital	843 117	729 413	
Kokku kohustised ja omakapital	2 339 109	2 372 296	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	198 000	189 750	2
Mitmesugused tegevuskulud	-5 626	-1 928	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 570	-8 795	
Muud ärikulud	-1 183	-1 184	
Ärikasum (kahjum)	179 621	177 843	
Intressitulud	5	4	
Intressikulud	-65 922	-85 306	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	113 704	92 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 704	92 541	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Aleviku tee 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendid. OÜ Aleviku tee aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne ja koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähetisi kajastatakse bilansis raha kirjel.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab 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). Edasisel kajastamisel kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ja kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Õiglast väärtust hinnatakse kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (diskonteeritud üürihood). Väärtuse muutusest tulenevad kasumid /kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Aleviku tee OÜ rendib oma vara välja kasutusrendi põhimõttel. Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarse tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke

b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda

c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	2 245 328
31.12.2020	2 245 328
Muud muutused	-24 453
31.12.2021	2 220 875

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	198 000	189 750

Lisa 3 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	198 000	189 750
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	198 000	189 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 220 875	2 220 875

Kokku	2 220 875	2 220 875
--------------	------------------	------------------

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 086 127	75 776	1 010 351	0	3 kuu EURIOR + 1,95%	EUR	31.03.2024
Omanikulaen	170 212	0	170 212	0			30.03.2023
Laen seotud osapoolelt	170 212	0	170 212	0			30.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 426 551	75 776	1 350 775	0			
Laenukohustised kokku	1 426 551	75 776	1 350 775	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	881 795	95 340	786 455	0	6k EURIBOR+ 1,95%	EUR	30.03.2021
Omanikulaenud	327 200	0	327 200	0	10%	EUR	30.03.2023
Laen seotud osapoolelt	327 200	0	327 200	0	10%	EUR	30.03.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 536 195	95 340	1 440 855				
Laenukohustised kokku	1 536 195	95 340	1 440 855				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud materiaalsed põhivarad		2 220 875
Kokku		2 220 875

Pangalaenu laenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (loan covenants) suhtarvude osas, millele Aleviku tee OÜ finantsnäitajad peavad vastama. Vastasel korral võib olla pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Seisuga 31.12.2021 (ja seisuga 31.12.2020) vastasid ettevõtte finantsnäitajad kõikide laenulepingu tingimustele.

Pangalaenu tagatiseks on kinnisvarainvesteering õiglase väärtusega vt. lisa 2.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	672 294	581 330
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	168 073	145 333
Kokku tingimuslikud kohustised	840 367	726 663

Lisa 6 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	690 400	0	18 000	672 400	66 764
Kokku laenukohustised	690 400	0	18 000	672 400	66 764

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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	654 400	0	313 976	313 976	45 166
Kokku laenukohustised	654 400	0	313 976	313 976	45 166

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000	0	0	1 000	0
Kokku ostetud	0	1 000	0	0	1 000	0

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	200 000	30.03.2024
Kokku antud garantiid/tagatised	200 000	200 000	

2021.a. jooksul on tasutud omanikulaenude intresse summas 82 786 eurot (2020.a. jooksul 23 000 eurot). Vt. ka laenukohustuste lisa 4.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2022

Aleviku tee OÜ (registrikood: 12821848) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER REBANE	Juhatuse liige	15.02.2022
MARTTI ANDRESSON	Juhatuse liige	15.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	726 663
Aruandeaasta kasum (kahjum)	113 704
Kokku	840 367
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	840 367
Kokku	840 367

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing DSVH	10669359	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
IVARD OÜ	10892608	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114860
E-posti aadress	sander.rebane@gmail.com