

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Stark Ehitus OÜ

registrikood: 14171975

tänava nimi ja maja number: Hallivanamehe tn 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

e-posti aadress: info@scandium.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 Varud	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kuni 2020. aastani oli Stark Ehitus OÜ põhitegevuseks ehituse peatöövõtt. Alates 2021. aastast ettevõtte enam ehituse peatöövõtuga ei tegele.

2021. aastal osteti ettevõttesse korterelamu aadressil Järve 40, Tallinn ning alustati hoone renoveerimisega. Tööd lõpetati 2022. aasta alguses, misjärel anti hoones asuvad eluruumid pikaajaliste üürilepingutega üürile. 2022. aastal ostis ettevõtte korterimandi Põhja-Tallinnas, mille renoveeris ja andis välja üürile. 2023.aastal jätkati plaanipärase majandustegevusega. 2024. a jooksul on plaanis korterimand realiseerida.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	11 504	4 443
Nõuded ja ettemaksed	3 086	715
Varud	232 039	152 287
Kokku käibevarad	246 629	157 445
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 102 881	1 102 071
Kokku põhivarad	1 102 881	1 102 071
Kokku varad	1 349 510	1 259 516
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	17 129	33 936
Võlad ja ettemaksed	11 608	158 141
Kokku lühiajalised kohustised	28 737	192 077
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 124 258	1 042 899
Võlad ja ettemaksed	151 850	0
Kokku pikaajalised kohustised	1 276 108	1 042 899
Kokku kohustised	1 304 845	1 234 976
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Ülekurss	500 000	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-478 460	-810 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 125	331 939
Kokku omakapital	44 665	24 540
Kokku kohustised ja omakapital	1 349 510	1 259 516

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	95 098	172 525
Muud äritulud	20 244	349 156
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 128	-129 189
Mitmesugused tegevuskulud	-1 369	-4 286
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-361
Muud ärikulud	-537	-156
Ärikasum (kahjum)	91 308	387 689
Intressitulud	6	5
Intressikulud	-71 189	-53 805
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 950
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 125	331 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 125	331 939

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stark Ehitus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha arveldusarvetel ja kassas.

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). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Laenukasutuse kulutusi ei ole kapitaliseeritud. Varud kantakse kuluks müügi hetkel vastavalt müüdü korterit ühe ruutmeetri soetusmaksumusele.

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 õiglases väärtuses. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Igal bilansipäeval teostatakse ettevõtte juhtkonna või väliseksperti poolt kinnisvarainvesteeringu hindamine ning vajadusel viiakse sisse ümberhindlus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud

dividendidelt. Soodusmaksumäära kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule dividendi väljamaksmisel kinni täiendavalt 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil. 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

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele. Seotud osapooled on: Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 072	3 072
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 086	3 086
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	94	94
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	621	621
Kokku nõuded ja ettemaksed	715	715

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	152 287
Pooleliolev projekt	0	152 287
Valmistoodang	232 039	0
Korteriomandid	232 039	0
Kokku varud	232 039	152 287

31.12.2023 seisuga on valmistoodangu real kajastatud müügis olevad korteriomandid aadressil Sõle 62, Tallinn. 31.12.2022 seisuga olid korterid renoveerimisel ning kajastatud lõpetamata toodangu real.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	696 916
Ostud ja parendused	64 148
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	341 007
31.12.2022	1 102 071
Ostud ja parendused	810
31.12.2023	1 102 881

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 194	54 715
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 857	10 042

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud korterelamu aadressil Järve 40, Tallinn.

Arvestades kehtivat üürivoogu ning turu tootlusmäärasid hinnati 31.12.2022 aasta seisuga kinnisvarainvesteering juhatuse hinnangul ümber. 31.12.2023 ümberhindlust ei toimunud.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	620 670	17 129	603 541		2,89% + Euribor	EUR	25.06.2027
Laenud seotud osapooltelt	520 717	0	520 717		6%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 141 387	17 129	1 124 258				
Laenukohustised kokku	1 141 387	17 129	1 124 258				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	10 000	10 000			15%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	638 003	23 936	614 067		2,89% + Euribor	EUR	25.06.2027
Laenud seotud osapooltelt	428 832	0	428 832		6%	EUR	31.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 066 835	23 936	1 042 899				
Laenukohustised kokku	1 076 835	33 936	1 042 899				

Pikaajalise pangalaenu esimesele järjekohale on seatud hüpoteek summas 845 000 eurot kinnistule asukohaga Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Järve tn 40.

Seotud osapooltelt saadud laenukohustiste info on toodud lisa 10.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 592	2 592	0
Võlad seotud osapooltele	151 850	0	151 850
Muud võlad	702	702	0
Intressivõlad	702	702	0
Saadud ettemaksed	8 314	8 314	0
Kokku võlad ja ettemaksed	163 458	11 608	151 850

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	29 997	29 997	0
Võlad seotud osapooltele	120 846	120 846	0
Muud võlad	851	851	0
Intressivõlad	851	851	0
Saadud ettemaksed	6 447	6 447	0
Kokku võlad ja ettemaksed	158 141	158 141	0

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	95 098	172 525
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	95 098	172 525
Kokku müügitulu	95 098	172 525
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenus	0	107 855
Üüritulu	79 394	54 715
Kauba müük	0	221
Kommunaalteenused	15 704	9 734
Kokku müügitulu	95 098	172 525

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	1 590
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	341 007
Traavid, viivised ja hüvitised	0	6 559
Muud	20 244	0
Kokku muud äritulud	20 244	349 156

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. ja 2023.aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Scandium Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	120 846
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	117	0
Kokku võlad ja ettemaksed	117	120 846

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	520 717	428 832
Kokku laenukohustised	520 717	428 832
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	151 850	0
Kokku võlad ja ettemaksed	151 850	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	775 699	306 633	653 500	428 832	42 912
Kokku laenukohustised	775 699	306 633	653 500	428 832	42 912

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	428 832	102 435	10 550	520 717	31 003
Kokku laenukohustised	428 832	102 435	10 550	520 717	31 003

MÜÜDUD	2023	2022
	Kaubad	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	42
Kokku müüdnud	0	42

Pikaajaliste kohustiste all on kajastatud laenu-ja intressivõlgnevus emaettevõtjale. Tegemist on tagamata laenuga, tähtaeg on 31.12.2025. Laenuintress on 6%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2024

Stark Ehitus OÜ (registrikood: 14171975) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE ARON	Juhatuse liige	12.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-478 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 125
Kokku	-458 335

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-478 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 125
Kokku	-458 335

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	95098	100.00%	Jah