

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: KS Investeeringud OÜ

registrikood: 14182938

talu nimi, Väljaotsa

küla: Käo küla

vald: Elva vald

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 61006

telefon: +372 5107313

e-posti aadress: kristjan.saks@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on äri- ja juhtimisalaste konsultatsiooniteenuste osutamine ning kinnisvarasse investeerimine ja üürileandmine.

2021. aastal osutati konsultatsiooniteenuseid plaanitud mahus ja tegeleti kahe kinnisvaraobjekti üürileandmisega.

2020. aastal arendamiseks soetatud elamukrunt Elvas aadressil Vana-Koidu tn. 18 müüdi 2021. aastal seoses ehitushindade liiga järsu kasvuga edasi, realiseerides selle pealt müügikasum summas 22558 EUR.

Lisaks arendati varasemalt soetatud objekt Tamme töökoda välja, et see 2022. aastal välja üürida.

Aruandeaastal teeniti kinnisvarainvesteeringutelt tulu kokku (müük ja üürimine) 28508 EUR.

Finantsinvesteeringutelt teeniti tulu 2691 EUR.

Laenudelt teeniti intressitulu 18164 EUR.

Tulu konsultatsiooniteenustelt oli 121875 EUR.

2022. aastal on plaanis jätkata konsultatsiooniteenuste osutamisega varasemast väiksemas mahus.

Kinnisvara üüritulu on plaanis võrreldes eelneva aastaga kasvatada ning võimaluse korral realiseerida need kinnisvarainvesteeringud, mille turuväärtuse kasvult on võimalik teenida soovitud kasumit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	872	1 253	
Finantsinvesteeringud	0	13 050	
Nõuded ja ettemaksed	71 921	23	
Nõuded ostjate vastu	71 921	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	23	4
Kokku käibevarad	72 793	14 326	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	28 373	0	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	28 373	0	2
Nõuded ja ettemaksed	314 204	152 156	
Laenunõuded	314 204	152 156	8
Kinnisvarainvesteeringud	95 500	116 692	3
Materiaalsed põhivarad	13 006	17 433	
Immateriaalsed põhivarad	15 242	0	
Kokku põhivarad	466 325	286 281	
Kokku varad	539 118	300 607	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 638	4 358	5
Võlad ja ettemaksed	10 809	1 281	
Võlad tarnijatele	40	1 032	
Maksuvõlad	10 769	249	4
Kokku lühiajalised kohustised	36 447	5 639	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	86 900	25 657	5
Võlad ja ettemaksed	450	980	
Muud saadud ettemaksed	450	980	
Kokku pikaajalised kohustised	87 350	26 637	
Kokku kohustised	123 797	32 276	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Ülekurss	4 182	4 182	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	256 849	38 696	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 690	222 853	
Kokku omakapital	415 321	268 331	
Kokku kohustised ja omakapital	539 118	300 607	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	133 179	16 349	6
Muud äritulud	22 558	2 857	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 048	-18 257	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 578	-9 400	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 813	-4 427	
Muud ärikulud	-2 169	-2 125	
Ärikasum (kahjum)	133 129	-15 003	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 691	241 816	
Intressitulud	18 164	7 141	
Intressikulud	-823	-953	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	153 161	233 001	
Tulumaks	-1 471	-10 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 690	222 853	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. KS Investeeringud OÜ on koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. KS Investeeringud OÜ ei koostanud konsolideeritud aruannet vastavalt Raamatupidamise seaduses toodud erandile §29 punkt 1 lg 3. OÜ KS Investeeringud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjate osadesse kajastatakse soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse jagamiseks omandatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele on koostatud ostuanalüüs. Soetusmaksumuses kajastatud investeeringute maksumust korrigeeritakse vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja allahindlused vara väärtuse langusest.

Materiaalseks põhivaraks loeb ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega üle 300 euro, kasuliku elueaga enam kui 2 aastat. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Ettevõtte kasutab põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3 - 5 aastat

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu 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 teenuste müügist kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi ja soodustusi. 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.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulud. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
16427404	Puidueksperdid OÜ	Eesti	Ehitusmaterjalide müük	0	50

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Puidueksperdid OÜ	50	06.03.2021	45 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	95 500
Ostud ja parendused	21 192
31.12.2020	116 692
Müügid	-21 192
31.12.2021	95 500

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 950	12 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	73	1 315
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	43 750	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 769		249
Ettemaksukonto jääk		23	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 769	23	249

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	25 638	25 638			2,9	EUR	04.05.2022
Omaniku laenud	86 900		86 900		0	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	112 538	25 638	86 900				
Laenukohustised kokku	112 538	25 638	86 900				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	30 015	4 358	25 657		2,9	EUR	04.05.2022
Pikaajalised laenud kokku	30 015	4 358	25 657				
Laenukohustised kokku	30 015	4 358	25 657				

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	112 179	16 349
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	112 179	16 349
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Valgevene	21 000	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	21 000	0
Kokku müügitulu	133 179	16 349
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsiooniteenused	121 875	3 603
Üüritulu	5 950	12 000
Muud tulud	5 354	746
Kokku müügitulu	133 179	16 349

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 450	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 450	0
Laenukohustised		
Kokku laenukohustised	86 900	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	174 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 745	32 645

Kokku nõuded ja ettemaksed	308 745	32 645
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	86 900	0
Kokku laenukohustised	86 900	0

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 645	32 645
Kokku antud laenud	32 645	32 645

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad		92 500		174 000	8 759
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		85 000		85 000	2 715
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 645	46 700	29 600	49 745	0
Kokku antud laenud	32 645	224 200	29 600	308 745	11 474

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 400	3 500	86 900
Kokku laenukohustised	90 400	3 500	86 900

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	29 486	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 334	21 192
Kokku müüdnud	33 820	21 192

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2022

KS Investeeringud OÜ (registrikood: 14182938) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN SAKS	Juhatuse liige	13.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	256 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)	151 690
Kokku	408 539
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	408 539
Kokku	408 539

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	127229	95.53%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5950	4.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kristjan Saks	38204252743	Eesti	2700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5107313
E-posti aadress	kristjan.saks@gmail.com