

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Sadaüksteist OÜ

registrikood: 14246265

tänavatalu nimi, Kiriku tn 6
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10130

telefon: +372 55678412

e-posti aadress: rando.vanaveski@domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Muud nõuded	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sadaüksteist OÜ asutati 24.07.2017. Ettevõtte tegevuseks on investeerimine kinnisvaraportaali arendavasse tütarettevõttesse Kinnisvarakeskkond OÜ.

Lähtuvalt raamatupidamisseaduse § 3 lõikes 18 sätestatud tingimustest moodustab Sadaüksteist OÜ koos tütarettevõttega Kinnisvarakeskkond OÜ nn "väikese konsolideerimisgrupi", mille puhul tulenevalt raamatupidamisseaduse § 29 lõigetest 1 ja 2 puudub kohustus koostada konsolideeritud majandusaasta aruanne.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3	10	
Kokku käibevarad	3	10	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	938 438	901 912	
Laenunõuded	811 690	811 690	
Muud nõuded	126 748	90 222	3
Kokku põhivarad	938 438	901 912	
Kokku varad	938 441	901 922	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	552 291	552 291	4
Võlad ja ettemaksed	70 167	45 314	
Muud võlad	70 167	45 314	
Kokku pikaajalised kohustised	622 458	597 605	
Kokku kohustised	622 458	597 605	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	48 000	48 000	5
Registreerimata osakapital	298 800	298 800	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-42 483	-53 852	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 666	11 369	
Kokku omakapital	315 983	304 317	
Kokku kohustised ja omakapital	938 441	901 922	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	627	1 696	6
Mitmesugused tegevuskulud	-634	-1 906	7
Ärikasum (kahjum)	-7	-210	
Intressitulud	36 526	33 448	
Intressikulud	-24 853	-21 869	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 666	11 369	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 666	11 369	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sadaüksteist OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil. Kasumiaruanne on esitatud skeem 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Lähtuvalt raamatupidamiseseaduse § 3 lõikes 18 sätestatud tingimustest moodustab Sadaüksteist OÜ koos tütarettevõttega Kinnisvarakeskkond OÜ väikese konsolideerimisgrupi, mille puhul tulenevalt raamatupidamiseseaduse § 29 lõigetest 1 ja 2 puudub Sadaüksteist OÜ-l kohustus koostada konsolideeritud aruanne.

Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks). Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid omakapaliinstrumentidesse kajastatakse soetusmaksumuses.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kuna ettevõtte kavatseb neid hoida lunastustähtajani.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtja tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Investeeringuid tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapooltele üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) omanikke
- 2) tütarettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostitud teenuseid ja kaupsid.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14309652	Kinnisvarakeskkond OÜ	Eesti	kinnisvaraportaali www.kinnisvara24.ee arendamine ja haldamine	51	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Kinnisvarakeskkond OÜ	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0	0	0

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	126 748	0	126 748	0
Kokku muud nõuded	126 748	0	126 748	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressinõuded	90 222	0	90 222	0
Kokku muud nõuded	90 222	0	90 222	0

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenud omanikelt	552 291	0	552 291	0	4,5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	552 291	0	552 291	0		
Laenukohustised kokku	552 291	0	552 291	0		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenud omanikelt	552 291	0	552 291	0	4,5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	552 291	0	552 291	0		
Laenukohustised kokku	552 291	0	552 291	0		

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	48 000	48 000
Osade arv (tk)	4	5
Osade väärtused: Seisuga 31.12.2021 1 osa väärtusega 14 400 eurot; 3 osa väärtusega 9 600 eurot; 1 osa väärtusega 4 800 eurot. Seisuga 31.12.2022 1 osa väärtusega 16 800 eurot; 1 osa väärtusega 12 000 eurot; 2 osa väärtusega 9 600 eurot.		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	627	1 696
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	627	1 696
Kokku müügitulu	627	1 696
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ettevõtte kulude hüvitamine omanike ja tütarettevõtja poolt	627	1 696
Kokku müügitulu	627	1 696

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Notari, õigusabi ja raamatupidamise teenused	561	561
Turundusalased konsultatsioonid	0	1 268
Muud	73	77
Kokku mitmesugused tegevuskulud	634	1 906

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	938 438	901 912
Kokku nõuded ja ettemaksed	938 438	901 912
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	327 958	127 546
Kokku laenukohustised	327 958	127 546
Võlad ja ettemaksed		

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 904	9 478
Kokku võlad ja ettemaksed	41 904	9 478

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	657 900	153 790	811 690	33 448
Kokku antud laenud	657 900	153 790	811 690	33 448

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	811 690	0	811 690	36 526
Kokku antud laenud	811 690	0	811 690	36 526

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 700	47 846	127 546	4 796
Kokku laenukohustised	79 700	47 846	127 546	4 796

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 546	200 412	327 958	12 734
Kokku laenukohustised	127 546	200 412	327 958	12 734

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	1 268
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	188	223
Kokku müüdnud	188	1 491

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2023

Sadaüksteist OÜ (registrikood: 14246265) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO VANAVESKI	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-42 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 666
Kokku	-30 817
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-30 817
Kokku	-30 817

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	627	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing KINNISVARABÜROO UUS MAA	10307231	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	16800 EUR (Lihtomand)
osaühing DOMUS KINNISVARA	10887990	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	12000 EUR (Lihtomand)
RE Kinnisvara Projekt OÜ	14235853	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	9600 EUR (Lihtomand)
Cke Kinnisvara Tallinn OÜ	14233274	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	9600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55678412
E-posti aadress	rando.vanaveski@domuskinnisvara.ee