

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.07.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Sektor Maja

registrikood: 16267426

tänava/talu nimi, Veerenni tn 40a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10138

telefon: +372 6800190

e-posti aadress: info@fundasset.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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Majandustegevus

OÜ Sektor Maja alustas 2021.a büroohoone rajamist Tallinnasse, Veerenni 38b asuvale kinnistule. Hoone planeeritud valmimisaeg on 2023.a esimeses kvartalis.

Investeeringustegevus

Aruandeperioodil tehti investeeringuid ehitatavasse hoonesse 5,04 mln eurot.

Personal ja arvestatud tasud

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte omakapital viiakse äriseadustiku nõuetega vastavusse peale hoone valmimist 2023. aastal, kui ettevõtte hakkab teenima üüritulu. Emaettevõtte on väljastanud kinnituskirja, et on vajadusel valmis ettevõtet finantsiliselt toetama.

Finantsnäitajad

	2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,74
Rahakordaja	0,57

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Rahakordaja= Raha/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	09.07.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	79 785	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	23 739	0	2
Kokku käibevarad	103 524	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 041 628	0	4
Kokku põhivarad	5 041 628	0	
Kokku varad	5 145 152	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	140 823	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	140 823	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 951 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	117 241	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 068 241	0	
Kokku kohustised	5 209 064	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 412	0	
Kokku omakapital	-63 912	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	5 145 152	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.07.2021 - 31.12.2022
Mitmesugused tegevuskulud	-66 420
Ärikasum (kahjum)	-66 420
Intressitulud	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-66 412
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 412

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sektor Maja 2022.aasta 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.

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

Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Sektor Maja on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande. Aruandeperioodi pikkus on 18 kuud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Kolme kuni 12-kuulisi tähtajalisi deposiite kajastatakse lühiajaliste finantsinvesteeringute all.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Laenuintress ehituse käigus kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse.

Kliendi nimel tehtud ehitustöid ei kajastata kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuses ega kajastata perioodi tuludes ega kuludes.

Amortisatsioonimäär on 2%.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;

(c) Sidusettevõtted;

(d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütaretevõtted);

(e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele;

(f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	26	26	0	0	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 713	23 713	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 739	23 739	0	0	

Seisuga 09.07.2021 nõudeid ei olnud.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	09.07.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	23 713	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 713	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
09.07.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	5 041 628	5 041 628
31.12.2022		
Soetusmaksumus	5 041 628	5 041 628
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	5 041 628	5 041 628

Kinnisvarainvesteering valmib märtsis 2023. Kinnisvara hakatakse kajastama soetusmaksumuses amortisatsioonimääraga 2%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	4 951 000	0	0	4 951 000	2%	EUR	2036	7
Pikaajalised laenud kokku	4 951 000	0	0	4 951 000				
Laenukohustised kokku	4 951 000	0	0	4 951 000				

Seisuga 09.07.2021 laenukohustist ei olnud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 162	2 162	0	0	
Võlad seotud osapooltele	138 661	138 661	0	0	7
Muud võlad	58 932	0	0	58 932	
Intressivõlad	58 932	0	0	58 932	7
Saadud ettemaksed	58 309	0	58 309	0	
Muud saadud ettemaksed	58 309	0	58 309	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 064	140 823	58 309	58 932	

Seisuga 09.07.2021 kohustusi ei olnud.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	OÜ Fund Asset
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	09.07.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	26	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaattevõtja	110	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	138 551	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	138 661	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	09.07.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 951 000	0	5
Kokku laenukohustised	4 951 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 932	0	6

Kokku võlad ja ettemaksed	58 932	0	
----------------------------------	---------------	----------	--

LAENUKOHUSTISED	09.07.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	4 951 000	0	4 951 000	58 932	5
Kokku laenukohustised	0	4 951 000	0	4 951 000	58 932	

MÜÜDUD	09.07.2021 - 31.12.2022	
	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	179	0
Kokku müüdnud	179	0

OSTETUD	09.07.2021 - 31.12.2022	
	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	37 965	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	195
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	800	5 034 106
Kokku ostetud	38 765	5 034 301

Seotud osapooltelt võetud laenult aruandeperioodil arvestatud intressid arvatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse. Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid arvestanud ega muid olulisi soodustusi andnud.

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ei ole ettevõtte omakapital vastavuses äriseadustiku nõuetega, vaid on negatiivne 63 912 euro ulatuses. Omakapital viiakse äriseadustiku nõuetega vastavusse 2023.aastal, kui hoone on valminud ja ettevõtte hakkab teenima tulu äripindade väljaüürimisest. Emaettevõtte on väljastanud kinnituskirja, et on nõus ettevõtet vajadusel finantsiliselt toetama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2023

OÜ Sektor Maja (registrikood: 16267426) 09.07.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OTT KIKKAS	Juhatuseliige	24.03.2023
EIKI RUMP	Juhatuseliige	27.03.2023
TOOMAS LIPRE	Juhatuseliige	27.03.2023
ANTI MAKSON	Juhatuseliige	28.03.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Sektor Maja osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Sektor Maja raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Sektor Maja finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

28. märts 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Sektor Maja (registrikood: 16267426) 09.07.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	28.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-66 412
Kokku	-66 412
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-66 412
Kokku	-66 412

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Fund Asset	11715386	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6800190
E-posti aadress	info@fundehitus.ee