

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 06.11.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Steinbök

registrikood: 16359447

tänavanimi, maja number: Tervise tn 11

alevik: Laagri alevik

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 76401

e-posti aadress: info@veskioja1.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	8
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Steinbök on asutatud 06.novembril 2021. aastal.

Esimene majandusaasta pikkuseks on 14 kuud.

Ettevõtte põhitegevusalaks on investeerimine, sh kinnisvara arendus.

Esimesel tegevusaastal küll eesmärgid ei realiseerunud plaanipäraselt, kuid juhtkonna hinnangul võib hinnata esimese majandusaasta tulemusi väga heaks, mis annab võimaluse uuteks investeeringuteks.

Ettevõtte on valinud erinevaid koostööpartnereid, et leida põnevaid projekte ning samas maandada riske.

2023. aastal plaanis tegeleda investeeringutega ja leida uusi tegevussuundi.

Ettevõtja on jätkuvalt tegutsev.

Peamised finantssuhtarvud

	2022
Müügitulu	21 000
Puhaskasum	3 144 163
Puhasrentaablus (%)	14 972
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	54,42
ROA (%)	98,12
ROE (%)	99,92

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	06.11.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	190 771	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	2 953 176	0	2
Kokku käibevarad	3 143 947	2 500	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 250	0	
Kinnisvarainvesteeringud	59 241	0	6
Kokku põhivarad	60 491	0	
Kokku varad	3 204 438	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	57 775	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	57 775	0	
Kokku kohustised	57 775	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 144 163	0	
Kokku omakapital	3 146 663	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	3 204 438	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.11.2021 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	21 000	
Muud äritulud	3 424 615	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-379 516	10
Muud ärikulud	-4 580	
Ärikasum (kahjum)	3 040 519	
Intressitulud	103 644	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 144 163	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 144 163	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Steinbök 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Kehtiva RPS § 3 punkti 7 kohaselt on Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse seadusega ning mida täiendavad toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja kajastatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Ettevõtja kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Finantsvarad

Finantsvarad on raha, nõuded ja finantsinvesteeringud, mis võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Õiglases väärtuses kajastatakse neid finantsinvesteeringuid, mille puhul on võimalik õiglast väärtust usaldusväärselt hinnata. Kui õiglast väärtust pole võimalik usaldusväärselt mõõta, kajastatakse neid investeeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20 % kuni 50 % hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes omakapitalis.

Ettevõttele kuuluv osa sidusettevõtete majandustulemustest kajastatakse kasumiaruandes "finantstuludes ja -kuludes".

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi kohaselt laekumise tõenäosusest lähtuvalt. Seejuures on nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

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 arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui kinnisvarainvesteeringuks on maa, siis kulumit ei arvestata.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele nende soetusmaksumuses. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, esitatakse bilansis pikaajaliste kohustistena, ülejäänud lühiajalistena.

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenukohustised, viitvõlad ja muud võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- * olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale; * müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- * tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- * tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolukordadele otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse:

- tegev- ja kõrgemat juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad
- tegev ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	25 200	25 200	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	132	132	3
Laenunõuded	2 783 568	2 783 568	4
Muud nõuded	144 276	144 276	
Intressinõuded	102 978	102 978	
Viitlaekumised	41 298	41 298	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 953 176	2 953 176	
	06.11.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	3
Laenunõuded	0	0	4
Muud nõuded	0	0	
Intressinõuded	0	0	
Viitlaekumised	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		06.11.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	52 102	0	0
Intress	0	4 580	0	0
Ettemaksukonto jääk	132		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	132	56 682	0	0

Lisa 4 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Ettevõtte 1	21 000	21 000	5%	EUR	31.01.2023
Ettevõtte 2	66 900	66 900	5%	EUR	31.01.2023
Ettevõtte 3	766 266	766 266	5%	EUR	28.02.2023
Ettevõtte 4	1 762 500	1 762 500	5%	EUR	01.03.2023
Ettevõtte 5	10 000	10 000	5%	EUR	31.01.2023
Ettevõtte 6	50 000	50 000	5%	EUR	01.08.2023
Ettevõtte 7	106 902	106 902	5%	EUR	01.08.2023
Laenunõuded	2 783 568	2 783 568			
	06.11.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	0	0			

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 06.11.2021 - 31.12.2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				06.11.2021	31.12.2022
16553913	MKL Invest OÜ	Eesti	64301	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	06.11.2021	Omandamine	31.12.2022
MKL Invest OÜ	0	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 250	1 250

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MKL Invest OÜ	50	15.08.2022	1 250

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
06.11.2021		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	599 241	599 241
Müügid	-540 000	-540 000
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	59 241	59 241
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	59 241	59 241

	06.11.2021 - 31.12.2022	06.11.2021 - 06.11.2021
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 624 615	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	756	756	
Maksuvõlad	56 682	56 682	3
Muud võlad	337	337	
Muud viitvõlad	337	337	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 775	57 775	
	06.11.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	0	0	
Maksuvõlad	0	0	3
Muud võlad	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	06.11.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 515 330	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	628 833	0
Kokku tingimuslikud kohustised	3 144 163	0

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	06.11.2021 - 31.12.2022	06.11.2021 - 06.11.2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 424 615	0
Kokku muud äritulud	3 424 615	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	06.11.2021 - 31.12.2022	06.11.2021 - 06.11.2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	795	0
Konsultatsiooniteenused	376 148	0
Pangateenused	1 182	0
Raamatupidamisteenused	1 391	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	379 516	0

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	06.11.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 951 581	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 951 581	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	289	0
Kokku võlad ja ettemaksed	289	0

ANTUD LAENUD	06.11.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	06.11.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0

ANTUD LAENUD	06.11.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 148 368	364 800	2 783 568	102 813
Kokku antud laenud	0	3 148 368	364 800	2 783 568	102 813

MÜÜDUD	06.11.2021 - 31.12.2022		06.11.2021 - 06.11.2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 200		0	
Kokku müüdud	25 200		0	

OSTETUD	06.11.2021 - 31.12.2022		06.11.2021 - 06.11.2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		200 000		0
Kokku ostetud		200 000		0

Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmetele arvestatud ja väljamakstud tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2022

OÜ Steinbök (registrikood: 16359447) 06.11.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN BÖTTKER	Juhatuse liige	03.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Steinbök osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Steinbök raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud 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 eetikanoodeid.

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 Steinbök finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeaudiitori number 50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 105

Tuisu tn 17-3, Tallinn, Harju maakond, 11314

06.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Steinbök (registrikood: 16359447) 06.11.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	06.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 144 163
Kokku	3 144 163
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 144 163
Kokku	3 144 163

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	21000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Laubök	16348171	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
OÜ Grestein	16347266	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@veskioja1.ee