

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing SPD

registrikood: 10309543

tänava/talu nimi, Laki tn 16-302

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10621

telefon: +372 5157777

e-posti aadress: mart.tammoja@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ SPD registreeriti Äriregistris 31. oktoobril 1997. aastal. Osaühingu tegevusalaks on kinnisvara haldus ning enda ja renditud kinnisvara väljarentimine.

2020.a. saadi müügitulu 54 740 eurot, kasumiks kujunes 259 080 eurot. Bilansimaht oli 922 807 eurot.

Aruandeaastal müüdi põhivara müügihinnaga 995 000 eurot (jääksmaksumus 597 574 eurot) ning soetati kinnisvarainvesteeringuid summas 548 000 eurot.

2020.a. alustati Apametsa detailplaneeringuga.

2021. aastal on plaanis jätkata samadel tegevusaladel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	316 285	17 271
Nõuded ja ettemaksed	54 317	38 534
Kokku käibevarad	370 602	55 805
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 542	5 542
Kinnisvarainvesteeringud	544 362	0
Materiaalsed põhivarad	2 301	599 875
Kokku põhivarad	552 205	605 417
Kokku varad	922 807	661 222
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 500	0
Võlad ja ettemaksed	16 774	16 769
Kokku lühiajalised kohustised	19 274	16 769
Kokku kohustised	19 274	16 769
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	630 393	636 685
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 080	-6 292
Kokku omakapital	903 533	644 453
Kokku kohustised ja omakapital	922 807	661 222

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	54 740	82 660
Muud äritulud	398 395	2 524
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 485	-8 584
Mitmesugused tegevuskulud	-62 492	-48 452
Tööjõukulud	-48 486	-19 268
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 638	0
Muud ärikulud	-1 742	-276
Ärikasum (kahjum)	259 292	8 604
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-14 400
Intressikulud	-219	-496
Muud finantstulud ja -kulud	7	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	259 080	-6 292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 080	-6 292

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

SPD OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Kasutatakse raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

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% tütaretevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalus omandatud tütar- ning sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu

lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 600 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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 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 kohustustelt 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Kassa	5 766	4 967
Pangakontod	310 519	12 304
Kokku raha	316 285	17 271

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 963	3 963
Ostjatelt laekumata arved	3 963	3 963
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 734	2 734
Muud nõuded	46 914	46 914
Ettemaksed	706	706
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 317	54 317
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 853	8 853
Ostjatelt laekumata arved	8 853	8 853
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	415	415
Muud nõuded	26 914	26 914
Laenunõuded	26 914	26 914
Ettemaksed	2 352	2 352
Tulevaste perioodide kulud	2 281	2 281
Muud makstud ettemaksed	71	71
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 534	38 534

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 400	281	
Üksikisiku tulumaks		668		668
Sotsiaalmaks		1 302		1 302
Kohustuslik kogumispension		79		79
Töötuskindlustusmaksed		95		95
Ettemaksukonto jääk	2 734		134	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 734	3 544	415	2 144

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	3 000	545 000	548 000
Amortisatsioonikulu	-5	-3 633	-3 638
31.12.2020			
Soetusmaksumus	3 000	545 000	548 000
Akumuleeritud kulum	-5	-3 633	-3 638
Jääkmaksumus	2 995	541 367	544 362

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 226	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 833	

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad	
		Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2018				
Soetusmaksumus	597 574	5 120	2 301	604 995
Akumuleeritud kulum	0	-5 120	0	-5 120
Jääkmaksumus	597 574	0	2 301	599 875
31.12.2019				
Soetusmaksumus	597 574	5 120	2 301	604 995
Akumuleeritud kulum	0	-5 120	0	-5 120
Jääkmaksumus	597 574	0	2 301	599 875
Müügid (jääkmaksumuses)	-597 574			-597 574
31.12.2020				
Soetusmaksumus	597 574	5 120	2 301	604 995
Akumuleeritud kulum	-597 574	-5 120	0	-602 694
Jääkmaksumus	0	0	2 301	2 301

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Ehitised	995 000	
Kokku	995 000	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 313	1 313
Võlad töövõtjatele	850	850
Maksuvõlad	3 544	3 544
Muud võlad	9 967	9 967
Saadud ettemaksed	1 100	1 100
Kokku võlad ja ettemaksed	16 774	16 774
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 481	2 481
Võlad töövõtjatele	850	850
Maksuvõlad	2 144	2 144
Muud võlad	8 759	8 759
Saadud ettemaksed	2 535	2 535
Kokku võlad ja ettemaksed	16 769	16 769

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 740	82 660
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 740	82 660
Kokku müügitulu	54 740	82 660
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvara haldusteenus	10 104	18 960
kinnisvara rent	11 400	10 200
maaklarteenus	10 818	53 500
Apametsa detailplaneering	22 418	0
Kokku müügitulu	54 740	82 660

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	397 426	0
Muud	969	2 524
Kokku muud äritulud	398 395	2 524

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	6 029	850
Mitmesugused bürookulud	7 098	7 055
Lähetuskulud	0	1 143
Riiklikud ja kohalikud maksud	422	422
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 733
Raamatupidamise teenus	760	725
Käibemaksukulu vastavalt proportsioonile	0	2 489
Autodega seotud kulud	11 400	19 360
Juriidilised kulud	2 895	2 080
Riigilõiv	1 249	0
Muud	32 639	10 595
Kokku mitmesugused tegevuskulud	62 492	48 452

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	36 361	14 465
Sotsiaalmaksud	12 125	4 803
Kokku tööjõukulud	48 486	19 268
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu kasutusrendilt	219	496
Kokku intressikulud	219	496

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Laenud

2020	Antud laenud
Tütarettevõtjad	
OZ POS OÜ	34 211

2019	Antud laenud
Tütaretevõtjad	
OZ POS OÜ	4 211

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	11 323	8 410

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Osaühing SPD (registrikood: 10309543) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART TAMMOJA	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	630 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 080
Kokku	889 473
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	889 473
Kokku	889 473

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	630 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	259 080
Kokku	889 473
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	889 473
Kokku	889 473

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11400	20.83%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	22418	40.95%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	10818	19.76%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	10104	18.46%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Tammoja	37807240290	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	12782 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5157777
E-posti aadress	mart.tammoja@gmail.com