

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Stipend Investments OÜ

registrikood: 11594959

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 12

maja ja korteri number:

linn: Rapla linn

vald: Rapla vald

maakond: Rapla maakond

postisihthnumber: 79513

telefon: +372 5520620, +372 5258287

e-posti aadress: invest@stipend.ee

veebilehe aadress: <http://www.stipend.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Stipend Investments OÜ põhitegevusaladeks on kinnisvara üürile andmine ja hoonestusprojektide arendus. 2021. aastal kujunes ettevõtte müügituluks 173 218 eurot ja kasumiks 158 232 eurot. Kasum tekkis ajaloolise Rapla Pangamaja rekonstrueerimisel valminud korteriomandite üürile andmisest, ümberhindamisest õiglasesse väärtusesse ning korteri müügist. Aruandeperioodil lisandus ettevõtte portfelli veel üks ärihoone, mille rekonstrueerimistööd jõuavad lõpule 2022. aastal. Seoses üüriportfelli suurenemise ja arendusprojektide realiseerimisega planeerime müügitulu kasvu ka järgneval majandusaastal.

Stipend Investments OÜ-l aruandeaastal töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 522	1 601	
Nõuded ja ettemaksed	45 308	131 461	
Varud	249 000	0	
Kokku käibevarad	320 830	133 062	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 023 100	965 500	3
Kokku põhivarad	1 023 100	965 500	
Kokku varad	1 343 930	1 098 562	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 769	7 200	4
Võlad ja ettemaksed	60 736	84 559	
Kokku lühiajalised kohustised	102 505	91 759	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	683 477	607 087	4
Kokku pikaajalised kohustised	683 477	607 087	
Kokku kohustised	785 982	698 846	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	397 032	45 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 232	351 360	
Kokku omakapital	557 948	399 716	
Kokku kohustised ja omakapital	1 343 930	1 098 562	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	173 218	2 962	5
Muud äritulud	400 600	407 004	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-245 279	-600	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 003	-70 851	
Muud ärikulud	-156 742	-1 800	
Ärikasum (kahjum)	166 794	336 715	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-8 563	-980	
Muud finantstulud ja -kulud	0	15 625	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	158 232	351 360	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 232	351 360	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stipend Investments OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi Finantsaruandluse Standarditega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

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 laekuvas 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 notariatasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	4 585	326
Ettemaksukonto jääk	3 929	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 514	326

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	152 500	152 500
Jääkmaksumus	152 500	152 500
31.12.2020		
Soetusmaksumus	152 500	152 500
Jääkmaksumus	152 500	152 500
31.12.2021		
Soetusmaksumus	152 500	152 500
Jääkmaksumus	152 500	152 500

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	376 000
Ostud ja parendused	30 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	407 000
31.12.2020	813 000
Ostud ja parendused	62 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	181 600
Müügid	-186 000
31.12.2021	870 600

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 458	2 962
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 539	21 698
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	158 760	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Versatil OÜ	244 700		244 700		5%	EUR
AKR Invest OÜ	81 000		81 000		5%	EUR
Swedbank AS	399 546	41 769	357 777			EUR
Pikaajalised laenud kokku	725 246	41 769	683 477			
Laenukohustised kokku	725 246	41 769	683 477			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Versatil OÜ	264 700		264 700		5%	
Swedbank AS	185 587	7 200	178 387			
Stipend OÜ	50 000		50 000		5%	
AKR Invest OÜ	81 000		81 000		5%	
Alu Varahaldus OÜ	33 000		33 000		5%	
Pikaajalised laenud kokku	614 287	7 200	607 087			
Laenukohustised kokku	614 287	7 200	607 087			

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	173 218	2 962
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	173 218	2 962
Kokku müügitulu	173 218	2 962
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	14 458	2 962
Kinnisvara müük	158 760	0
Kokku müügitulu	173 218	2 962

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	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	345 700	100 000	120 000	325 700
Kokku laenukohustised	345 700	100 000	120 000	325 700

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2022

Stipend Investments OÜ (registrikood: 11594959) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN ALLER	Juhatuse liige	16.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	397 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 232
Kokku	555 264
Jaotamine	
Kokku	555 264

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	397 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 232
Kokku	555 264
Jaotamine	
Kokku	555 264

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	158760	91.65%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14458	8.35%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Versatil Osaühing	11486365	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	895 EUR (Lihtomand)
S-RE Holding OÜ	16083235	Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond, Eesti	447 EUR (Lihtomand)
Osaühing Stipend	11416488	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	447 EUR (Lihtomand)
Alu Varahaldus OÜ	11200788	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	895 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5258287
Mobiiltelefon	+372 5520620
E-posti aadress	invest@stipend.ee
Veebilehe aadress	http://www.stipend.ee