

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tradent Invest OÜ

registrikood: 11614863

tänava/talu nimi, Kauba tn 12

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93812

telefon: +372 5048909

e-posti aadress: meelis@tradentinvest.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Tradent Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine.

Tulud, kulud ja kasum

2021. aastal moodustas OÜ Tradent Invest müügitulu 260 712 eurot.

Müügitulust moodustas 100% kinnisvarainvesteeringutelt saadud tulu.

Ettevõtte 2021. aasta puhaskasumiks kujunes 171 230 eurot.

Investeeringud

2021. a. investeeris ettevõtte kinnisvarainvesteeringutesse 75 000 eurot.

Personal

Ettevõtte ei ole 2021. aastal palgalist tööjõudu kasutanud. Juhatuse liikmetele oma kohustuste täitmise eest eraldi tasu makstud ei ole.

Peamised finantssuhtarvud

Käibe kasv (müügitulu 2021 - müügitulu 2020) / (müügitulu 2020) x 100 - 2,59%

Kasumi kasv (puhaskasum 2021 - puhaskasum 2020) / puhaskasum 2020 x 100 - 32%

Puhasrentaabilus (puhaskasum / müügitulu) x 100 - 65,68%

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal on plaanis kinnisvara arendamise ja haldamise jätkamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	392 500	139 978	
Nõuded ja ettemaksed	62 983	158 495	2
Kokku käibevarad	455 483	298 473	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 287 887	3 270 686	4
Materiaalsed põhivarad	3 591	4 240	5
Kokku põhivarad	3 291 478	3 274 926	
Kokku varad	3 746 961	3 573 399	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	339 397	337 065	7
Kokku lühiajalised kohustised	339 397	337 065	
Kokku kohustised	339 397	337 065	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Ülekurss	2 044 661	2 044 661	
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 188 817	1 059 112	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 230	129 705	
Kokku omakapital	3 407 564	3 236 334	
Kokku kohustised ja omakapital	3 746 961	3 573 399	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	260 712	254 128	10
Muud äritulud	1 363	1 381	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 330	-64 657	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 488	-61 164	
Muud ärikulud	-7	0	
Ärikasum (kahjum)	162 250	129 688	
Intressitulud	8 980	17	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	171 230	129 705	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 230	129 705	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tradent Invest 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhiolemus on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Tradent Invest 2021. aasta aruanne on koostatud lühendatud Raamatupidamise aastaaruandena vastavalt Raamatupidamise seaduse §15 (2¹ 1-le).

OÜ Tradent Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

OÜ Tradent Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontode jääke ning lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone, rajatised), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Juhatus hinnangul on kinnisvarainvesteeringute hindamisega õiglasesse väärtusesse kaasnev rahaline ja ajaline kulu ebaproportsionaalselt suur selle tulemusena saadavasse kasusse, mistõttu peetakse ebamõistlikuks eksperthinnangute tellimist igal bilansipäeval aastaaruande koostamiseks.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on 1,2-3% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 320 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.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm

Autod ja muud transpordivahendid 15 – 40%

Ehitised 5%

Muu inventar 40%

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on avaldatud aastaaruande lisades.

Tulud

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapooled on osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 025	4 025
Ostjatelt laekumata arved	4 025	4 025
Laenunõuded	50 000	50 000
Muud nõuded	8 958	8 958
Intressinõuded	8 958	8 958
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 983	62 983
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 495	3 495
Ostjatelt laekumata arved	3 495	3 495
Laenunõuded	155 000	155 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	158 495	158 495

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 024	6 275
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 024	6 275

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 756 775	1 739 706	44 770	3 541 251
Akumuleeritud kulum		-218 869		-218 869
Jääkmaksumus	1 756 775	1 520 837	44 770	3 322 382
Ostud ja parendused			6 103	6 103
Amortisatsioonikulu		-57 799		-57 799
31.12.2020				
Soetusmaksumus	1 756 775	1 739 706	50 873	3 547 354
Akumuleeritud kulum		-276 668		-276 668
Jääkmaksumus	1 756 775	1 463 038	50 873	3 270 686
Ostud ja parendused	75 000			75 000
Amortisatsioonikulu		-57 799		-57 799
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 831 775	1 739 706	50 873	3 622 354
Akumuleeritud kulum		-334 467		-334 467
Jääkmaksumus	1 831 775	1 405 239	50 873	3 287 887

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	234 070	230 797
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	45 836	48 997

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	23 718	0	23 718
Akumuleeritud kulum	-16 114		-16 114
Jääkmaksumus	7 604	0	7 604
Amortisatsioonikulu	-3 364		-3 364
31.12.2020			
Soetusmaksumus	23 718	0	23 718
Akumuleeritud kulum	-19 478	0	-19 478
Jääkmaksumus	4 240	0	4 240
Ostud ja parendused	1 040		1 040
Amortisatsioonikulu	-1 689		-1 689
31.12.2021			
Soetusmaksumus	24 758	0	24 758
Akumuleeritud kulum	-21 167		-21 167
Jääkmaksumus	3 591	0	3 591

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 214	4 214
Maksuvõlad	7 024	7 024
Saadud ettemaksed	4 220	4 220
Tulevaste perioodide tulud	720	720
Muud saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	323 939	323 939
Kokku võlad ja ettemaksed	339 397	339 397
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 351	3 351
Maksuvõlad	6 275	6 275
Saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud saadud ettemaksed	3 500	3 500
Muud võlad	323 939	323 939
Kokku võlad ja ettemaksed	337 065	337 065

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 088 038	951 054
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	272 009	237 763
Kokku tingimuslikud kohustised	1 360 047	1 188 817

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	260 712	254 128
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	260 712	254 128
Kokku müügitulu	260 712	254 128
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	234 070	230 797
Tulu teenuse ostutamisest	26 642	23 331
Kokku müügitulu	260 712	254 128

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Energia	16 963	13 560
Elektrienergia	12 741	10 086
Soojusenergia	4 222	3 474
Mitmesugused bürookulud	47	89
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 332	6 333
Jooksev remont	2 835	26 643
Kindlustus	2 618	2 742
Muud	11 535	15 290
Kokku mitmesugused tegevuskulud	40 330	64 657

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. aastal ettevõtte palgalist tööjõudu kasutanud ei ole.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 363	2 004
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 374	155 257
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 737	157 261
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	720	0
Kokku võlad ja ettemaksed	720	0

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	175 000	20 000	155 000	0
Kokku antud laenud	0	175 000	20 000	155 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	155 000		105 000	50 000	8 958
Kokku antud laenud	155 000	0	105 000	50 000	8 958

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 000		22 000	0	0
Kokku laenukohustised	22 000	0	22 000	0	0

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	194 058	192 845
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 068	1 840
Kokku müüdid	196 126	194 685

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäevajärgselt on seotud osapoolele antud lühiajalist laenu summas 60 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2022

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS LONN	Juhatuse liige	28.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tradent Invest OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Tradent Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, 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 13.

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 ülevaatuses töövõttude 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 eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Tradent Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Ader

Vandeaudiitori number 197

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Lõõtsa tn 6, Tallinn, Harju maakond, 11415

28.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Tradent Invest OÜ (registrikood: 11614863) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	28.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 188 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)	171 230
Kokku	1 360 047

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	260712	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Lonn	36806300241	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5048909
E-posti aadress	meelis@tradentinvest.ee