

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Digismart Arendus OÜ

registrikood: 12673460

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6264200

e-posti aadress: priit@usinvest.eu

veebilehe aadress: priit@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Kui 2020. aastal oli majandus pandeemiast tingituna languses, siis 2021. aastal on majanduskasv olnud kiire. Nii aktsia- kui kinnisvaraturgudel viisid vabade vahendite kasv ning samal ajal kõrgeenenud inflatsiooniootused 2021. aastal uute rekorditeni. Kinnisvaratehingute koguväärtus Eestis kasvas võrreldes 2020. aastaga poole võrra, ulatudes ligi 6 miljardi euroni, mis oli uus Eesti kinnisvaraturu rekord. Edaspidi aeglustub majanduskasv kolmel põhjusel: kiiret kasvu võimaldanud vaba tööjõud on ammendumas, hinnatõus piirab tarbimist ja Venemaa sõda Ukraina vastu takistab samuti kasvu.

Ettevõtte majandustegevus

Digismart Arendus OÜ on emaettevõttele US Invest AS kuuluv äriühing. Ettevõtte tegeleb alajaama teenindamisega aadressil Rotermanni 18, Tallinn.

Aruandeaasta lõppes 8,7 tuhande eurose kasumiga (2020.a. 1,0 tuhande eurose kahjumiga) eurose kasumiga. Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatuse. Digismart Arendus OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Alajaama teenindamisega seotud teenused osteti sisse teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,35	0,09

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte alajaama teenindamisega.

Priit Pöld
Juhataja
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	97 487	20 677	2
Kokku käibevarad	97 487	20 677	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	188 792	200 292	4
Kokku põhivarad	188 792	200 292	
Kokku varad	286 279	220 969	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	181 756	184 671	5
Võlad ja ettemaksed	94 212	34 707	6
Kokku lühiajalised kohustised	275 968	219 378	
Kokku kohustised	275 968	219 378	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 511	2 511	7
Ülekurss	15 045	15 045	
Muud reservid	3 200	3 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 165	-18 235	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 720	-930	
Kokku omakapital	10 311	1 591	
Kokku kohustised ja omakapital	286 279	220 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	337 394	151 484	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-314 840	-140 498	9
Brutokasum (-kahjum)	22 554	10 986	
Üldhalduskulud	-7 048	-4 728	10
Muud ärikulud	-4	-77	
Ärikasum (kahjum)	15 502	6 181	
Intressikulud	-6 782	-7 111	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 720	-930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 720	-930	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Digismart Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Digismart Arendus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Pangakonto Swedbank-s kuulub emaeettevõtte U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtusmäära ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutuse võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud olulisemate väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalne põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil perioodiseerituna vara kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimääraks on 20%-33% vastavalt põhivara kasutuseale.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti iga bilansipäeval.

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Tulumaksumäär on 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	97 108	97 108	
Ostjatelt laekumata arved	97 108	97 108	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	379	379	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 487	97 487	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	20 674	20 674	
Ostjatelt laekumata arved	20 674	20 674	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 677	20 677	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	373	0	0	271
Ettemaksukonto jääk	6		3	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	379		3	271

VT. Lisa 2 ja 6.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	230 000	230 000
Akumuleeritud kulum	-18 208	-18 208
Jääkmaksumus	211 792	211 792
Amortisatsioonikulu	-11 500	-11 500
31.12.2020		
Soetusmaksumus	230 000	230 000
Akumuleeritud kulum	-29 708	-29 708
Jääkmaksumus	200 292	200 292
Amortisatsioonikulu	-11 500	-11 500
31.12.2021		
Soetusmaksumus	230 000	230 000
Akumuleeritud kulum	-41 208	-41 208
Jääkmaksumus	188 792	188 792

Amortisatsioonikulu vt. Lisa 9.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	181 756	181 756			3,5%	EUR	31.12.2021	13
Lühiajalised laenud kokku	181 756	181 756						
Laenukohustised kokku	181 756	181 756						

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	184 671	184 671			3,5%	EUR	31.12.2020	13
Lühiajalised laenud kokku	184 671	184 671						
Laenukohustised kokku	184 671	184 671						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	71 884	71 884	
Muud võlad	22 328	22 328	
Intressivõlad	22 328	22 328	13
Kokku võlad ja ettemaksed	94 212	94 212	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 890	18 890	
Maksuvõlad	271	271	3
Muud võlad	15 546	15 546	
Intressivõlad	15 546	15 546	13
Kokku võlad ja ettemaksed	34 707	34 707	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 511	2 511
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	337 394	151 484
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	337 394	151 484
Kokku müügitulu	337 394	151 484
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Alajaama teenindamine	337 394	151 484
Kokku müügitulu	337 394	151 484

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tooraine ja materjal	-303 340	-128 998	
Amortisatsioonikulu	-11 500	-11 500	4
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-314 840	-140 498	

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Muud	-154	-619	
Tugiteenused	-6 894	-4 109	13
Kokku üldhalduskulud	-7 048	-4 728	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja võrdlusperioodil koosseisulisi töötajaid ettevõttes ei olnud, vajalikud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-6 782	-7 111	13
Kokku intressikulud	-6 782	-7 111	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 256	6 100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 256	6 100	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	181 756	184 671	
Kokku laenukohustised	181 756	184 671	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	22 328	15 546	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 992	1 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 320	16 646	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	200 205	15 534	184 671	7 111	5, 12
Kokku laenukohustised	200 205	15 534	184 671	7 111	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	184 671	2 915	181 756	6 782	5, 12
Kokku laenukohustised	184 671	2 915	181 756	6 782	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 703	13 322
Kokku müüdid	81 703	13 322

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 894	4 109
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	240
Kokku ostetud	6 894	4 349

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

Digismart Arendus OÜ (registrikood: 12673460) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 720
Kokku	-10 445
Jaotamine	
Sissemakse täiendavasse reservkapitali	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-10 445
Kokku	-10 445

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-19 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 720
Kokku	-10 445
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-10 445
Kokku	-10 445

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	337394	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
U.S. INVEST AKTSIASELTS	10560792	Eesti	2511 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
E-posti aadress	priit@usinvest.eu
Veebilehe aadress	priit@usinvest.eu