

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Seitse Teed

registrikood: 10666970

tänava/talu nimi, Västriku tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50403

telefon: +372 55662168

e-posti aadress: astrid@plantex.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Võlad tarnijatele	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ SEITSE TEED on eraomandusel baseeruv osaühing, mille põhitegevusalaks on kinnisvara müük ja arendus ning vahendus.

OÜ SEITSE TEED põhitegevuseks oli 2021 aastal kinnisvara müük ja rentimine.

2020.a. netokäive oli 171 855 eurot, 2021 aasta netokäive oli 376075 eurot.

Aastal 2020 töötas osaühingus SEITSE TEED 1 töötaja - tegevjuht.

Kokku maksti aastal 2021 töötasu koos sotsiaalmaksuga 4272 eurot. OÜ juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse liikmetele nende tagasikutsumisel või ametist lahkumisel tasu ning soodustusi ei ole ette nähtud.

2022.aastal plaanitakse käibeks 1 000 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 905	176 390	2
Nõuded ja ettemaksed	454 128	7 541	3
Kokku käibevarad	459 033	183 931	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 790	328 390	
Kinnisvarainvesteeringud	1 937 816	1 886 935	6
Kokku põhivarad	1 939 606	2 215 325	
Kokku varad	2 398 639	2 399 256	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	433 000	391 364	7
Võlad ja ettemaksed	234 964	4 881	8
Kokku lühiajalised kohustised	667 964	396 245	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	484 434	489 980	7
Kokku pikaajalised kohustised	484 434	489 980	
Kokku kohustised	1 152 398	886 225	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 510 218	1 482 548	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-266 789	27 671	
Kokku omakapital	1 246 241	1 513 031	
Kokku kohustised ja omakapital	2 398 639	2 399 256	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	376 075	171 855
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-511 515	-6 689
Mitmesugused tegevuskulud	-28 804	-28 749
Tööjõukulud	-4 273	-3 773
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-79 800	-79 200
Ärikasum (kahjum)	-248 317	53 444
Intressikulud	-18 478	-25 781
Muud finantstulud ja -kulud	6	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-266 789	27 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-266 789	27 670

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ SEITSE TEED raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti fiantsaruandluse standartile. Eesti finantsaruandluse standart on

rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1 000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Transpordivahendid 20%

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Finantskohustised

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Finantskohustus eemaldatakse bilansist, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle

Tulud

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 21/79 kuni 01.01.2015 ja alates 01.01.2015 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontol	4 905	176 390
Kokku raha	4 905	176 390

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 686	5 686
Ostjatelt laekumata arved	5 686	5 686
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 442	8 442
Laenunõuded	440 000	440 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	454 128	454 128
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 541	3 541
Ostjatelt laekumata arved	3 541	3 541
Laenunõuded	4 000	4 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 541	7 541

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	5 686	3 541
Eesti	5 686	3 541
Kokku nõuded ostjate vastu	5 686	3 541

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		0	412
Üksikisiku tulumaks		222	185
Sotsiaalmaks		373	290
Töötuskindlustusmaksed		27	22
Ettemaksukonto jääk	8 442		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 442	622	909

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 209 077	2 209 077
Akumuleeritud kulum	-281 191	-281 191
Jääkmaksumus	1 927 886	1 927 886
Ostud ja parendused	38 249	38 249
Amortisatsioonikulu	-79 200	-79 200
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 247 326	2 247 326
Akumuleeritud kulum	-360 391	-360 391
Jääkmaksumus	1 886 935	1 886 935
Ostud ja parendused	130 681	130 681
Amortisatsioonikulu	-79 800	-79 800
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 378 007	2 378 007
Akumuleeritud kulum	-440 191	-440 191
Jääkmaksumus	1 937 816	1 937 816

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	198 471	171 855
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 636	-30 563

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	433 000	433 000			2	eur	2022
Lühiajalised laenud kokku	433 000	433 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	484 434	0	484 434		2	eur	2025
Pikaajalised laenud kokku	484 434	0	484 434				
Laenukohustised kokku	917 434	433 000	484 434				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
investeeringislaen	391 364	391 364			2	eur	2021
Lühiajalised laenud kokku	391 364	391 364					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	489 980	0	489 980			eur	2023
Pikaajalised laenud kokku	489 980	0	489 980				
Laenukohustised kokku	881 344	391 364	489 980				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	223 489	223 489
Võlad töövõtjatele	651	651
Maksuvõlad	622	622
Muud võlad	10 202	10 202
Muud viitvõlad	10 202	10 202
Kokku võlad ja ettemaksed	234 964	234 964

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 440	3 440
Võlad töövõtjatele	532	532
Maksuvõlad	909	909
Kokku võlad ja ettemaksed	4 881	4 881

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Eesti tarnijad	223 489	3 440
Kokku võlad tarnijatele	223 489	3 440

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Väljamaksmata töötasu	651	149
Puhkusekohustus	0	383
Kokku võlad töövõtjatele	651	532

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	376 075	171 855
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	376 075	171 855
Kokku müügitulu	376 075	171 855
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	124 166	0
Kinnisvara üürimine	251 909	171 855
Kokku müügitulu	376 075	171 855

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Maarent	2 577	0
müüdnud kinnisvara	486 122	0
kinnisvara hooldus vahendus	22 816	6 689
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	511 515	6 689

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	28 804	28 749
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 804	28 749

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	3 096	2 820
Sotsiaalmaksud	1 176	953
Kokku tööjõukulud	4 272	3 773
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	433 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	433 000	0
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	440 000	436 600
Kokku laenukohustised	440 000	436 600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	3 096	2 820

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2022

Osaühing Seitse Teed (registrikood: 10666970) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN JALAKAS	Juhatuse liige	30.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 510 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-266 789
Kokku	1 243 429

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 510 218
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-266 789
Kokku	1 243 429

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	376075	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Karin Täht	46905312751	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Sven Jalakas	36808222763		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55662168
E-posti aadress	astrid@plantex.ee